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

En Ciudad Real, siendo las nueve horas treinta minutos del día nueve de Octubre de dos mil catorce, 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. José Luis Ruiz Rodríguez, en representación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

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

D. José Rafael Muros García, representante competente 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. Luis Maldonado Fernández de Tejada, en representación de la Federación de Municipios.

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 con voz y sin voto:

D. José Mª Rodríguez Simal, representante de los Servicios Periféricos de Agricultura..

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

SECRETARIA.- Dª Mª Dolores Rivero Moreno, Secretaria Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento.

EXCUSAN.- D. Samuel Moraleda Ludeña, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 25 de Julio de 2014, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - MEMBRILLA – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano con usos Dotacional Público (Centro de Salud y Piscina Municipal) y Residencial, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

ANTECEDENTES:

- El presente expediente fue tramitado anteriormente en CPU de sesión de 17 de Febrero de 2005.

TRÁMITE:

1º El trámite administrativo seguido por el expediente fue el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que contestaron al requerimiento correspondiente.

2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.

3º Dada la naturaleza, ubicación física y finalidad de la Modificación Puntual, a ésta le fue exigible la siguiente Documentación Sectorial Vinculante Complementaria:

- Evaluación Ambiental Previa, en aplicación tanto de la L.O.T.A.U. como de la Ley 6/99 de E.I.A. En este sentido únicamente se detecta que en el Pleno Municipal de sesión 22 de Julio de 2.004, en el que se Aprobó Inicialmente la Modificación Puntual, también se acordó "Solicitar de la Delegación Provincial de Medio Ambiente la emisión del correspondiente Informe", no existiendo por lo tanto ni el mencionado Informe ni Evaluación Ambiental Preliminar de ningún tipo.

- Informe Sectorial Vinculante de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, Ministerio de Fomento) puesto que el Suelo afectado por la Modificación presenta frente hacia la carretera de titularidad estatal N-430

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN CPU DE 17 DE FEBRERO DE 2005:

La Modificación Puntual de referencia plantea Reclasificar 15.101 m^2 de Suelo Rústico de Reserva directamente a Suelo Urbano con destino Equipamiento Público (Piscina Municipal y Centro de Salud) además de Residencial.

En el Documento Técnico se hace referencia a la existencia de un Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y Dª Matea Arias Menchén, Convenio del que se desconoce su contenido y finalidad.

Igualmente se desconoce la titularidad del Suelo Reclasificado, antes y después de la Modificación.

En el Documento Técnico se asume el compromiso de Redactar un Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, el primero para ejecutar los viarios que, independientemente de la CN-430, se grafían en los planos de que consta el Documento Técnico de la Modificación.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:

Entre otras, a continuación se indican las Observaciones más significativas:

- No se justifican las características urbanísticas exigidas por la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., así como por el Reglamento de Planeamiento de ésta, que posee el Suelo reclasificado para que sea Clasificado directamente como Suelo Urbano Consolidado.

- No se especifica ni justifica la titularidad de los terrenos Reclasificados.

- El Documento Técnico no se ajusta ni justifica las determinaciones urbanísticas que contempla el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. relativas a la Innovación de la Ordenación Territorial y Urbanística.

- Las actuaciones a llevar a cabo en el Suelo Reclasificado demuestran que el Régimen del Suelo aplicable a éste será el correspondiente a "Suelo Urbano No Consolidado" e incluso a "Suelo Urbanizable" determinados tanto en la L.O.T.A.U. como en el Reglamento de Planeamiento de ésta, mediante la delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación o sector Urbanizable respectivamente.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 17 DE FEBRERO DE 2005:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DENEGAR la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a las Observaciones que del Documento Técnico se realizan, debiendo plantearse el Ayuntamiento la delimitación de un Sector Urbanizable o de una Unidad de Actuación Urbanizadora, esta última a desarrollar mediante algún tipo de Plan Especial.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del Documento Técnico remitidos por éste.

NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A pesar del tiempo transcurrido y de las reuniones mantenidas entre el Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de Fomento y el Ayuntamiento de Membrilla a lo largo de éste; el Ayuntamiento remite, en fecha 18 de Septiembre de 2014 (R.U. de Entrada nº 2.309.541), la siguiente Documentación Administrativa y Técnica:

* Documentación Administrativa

- Resolución de 16/07/2014 de los Servicios Periféricos de Agricultura relativa a la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual de referencia. Resolución de Expte. PLA-CR-14-0019, y de la que se resalta como más significativa la Medida Vinculante Quinta, cuyo literal es el siguiente:

  La aprobación definitiva de la modificación debe incluir la siguiente exigencia documentada:

  - *Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre garantía de abastecimiento de agua.*

  - *Informe del gestor de la estación depuradora de aguas residuales sobre garantía de la capacidad de depuración de las aguas residuales que se generen.*

- Escritura de Segregación y Compra Venta otorgada por Dª Matea Arias Menchén a favor del Ayuntamiento de Membrilla. Escritura suscrita en Manzanares el 31 de Enero de 2002, y basada en el Convenio Urbanístico suscrito el 23 de Noviembre de 2001 entre el Ayuntamiento y la mencionada Sra. Convenio que está incluido en la Escritura.

- Informe Favorable de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real.

- Acta de "Cesión de un tramo de la carretera N-430a comprendido entre los PP.KK.: 365 + 625 al 369 + 700". Cesión efectuada el 12 de Agosto de 2014 del Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Membrilla; cesión efectiva desde el momento de la firma del Acta correspondiente, con la consiguiente exclusión de dicho tramo de la Red de Carreteras del Estado. La longitud del tramo cedido asciende por tanto a 4.075 m.

* Nuevo Documento Técnico

El nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual, suscrito en Marzo de 2014 y Redactado igualmente por el Arquitecto D. Arturo Álvarez Labarga, es totalmente diferente al Informado en CPU de 17 de Febrero de 2005; ya que si bien tiene como objetivo fundamental llevar a cabo lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito el 23 de Noviembre de 2001 entre el Ayuntamiento de Membrilla y Dª Matea Arias, lo que ahora sí es contundente y rotundo es la "Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado", al objeto de obtener el suelo Dotacional Público correspondiente al Centro de Salud y a la Piscina Municipal que le corresponderían al Ayuntamiento, así como el Suelo Residencial que le correspondería a Dª Matea Arias. El resto de suelo correspondería a Viales Públicos.

El reportaje fotográfico que se incluye en el Documento Técnico avala que el Suelo objeto de Reclasificación está totalmente Urbanizado; estando en completo funcionamiento tanto el Centro de Salud como la Piscina Municipal.

Por tanto el reparto superficial de cada uno de los nuevos Usos, así como el del Vial, ascendería ahora a:

- Suelo Público correspondiente a Sistemas Generales de Equipamiento Deportivo (Piscina Municipal)..... 6.232,00 m

- Suelo Público correspondiente a Sistemas Generales de Equipamiento Sanitario (Centro del SESCAM)..... 3.237,00 m

- Suelo Público correspondiente a Sistemas Generales de Comunicaciones (Viario)..... 3.956,00 m

- Suelo Privado Residencial (Ordenanza nº 1)..... 1.500,00 m

- Total Suelo Reclasificado de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado..... 14.925,00 m

ACUERDO CPOTyU:

A la vista de todos los antecedentes que de la Modificación Puntual figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, así como del análisis detallado que ésta realiza tanto de la nueva Documentación Administrativa como del nuevo Documento Técnico enviados por el Ayuntamiento el 18 de Septiembre de 2014.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMARLE al Ayuntamiento de Membrilla que:

1º El acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 17 de Febrero de 2005 fue "DENEGAR" la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia, con una condición concreta y que en líneas generales era la de tramitar un PERI; condición no considerada por el Ayuntamiento a la vista del nuevo Documento Técnico remitido.

2º Los objetivos de la Modificación Puntual ahora retomada son totalmente diferentes a los perseguidos en el Documento Técnico del año 2005, en el que se basó el acuerdo de la CPU de 17 de Febrero de 2005. Ya que si antes se pretendía una nueva e injustificada "Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano", ahora se comprueba que dicho suelo ya ha sido, o ya estaba, urbanizado en parte; situación no considerada entonces por la CPU, cuestiones que impiden totalmente que la Modificación Puntual retomada, después de casi diez años, pueda ser Aprobada Definitivamente por la CPOTyU sin nuevo Trámite Administrativo; no pudiéndonos olvidar además de que el acuerdo de la CPU fue "Denegar dicha Aprobación Definitiva", tratándose por tanto de un expediente cerrado.

3º Por todo ello, el Ayuntamiento deberá tramitar nuevamente y de forma inmediata la Modificación Puntual con los nuevos objetivos contenidos en ésta, debiendo dejar claro en las nuevas publicaciones que se realicen al respecto (DOCM y Periódico) los objetivos que realmente se pretenden ahora y la situación que presentan realmente los terrenos objeto de Reclasificación.

4º Cuando el Ayuntamiento Tramite Administrativamente de nuevo la Modificación Puntual de referencia; Trámite ajustado a lo que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, deberán Aprobar Inicialmente la misma y remitirla a la CPOTyU para su Aprobación Definitiva junto con el nuevo Expediente Administrativo de ésta, y del que ya han remitido parte de los Informes Sectoriales que se requieren para que sea viable la Reclasificación de Suelo que se pretende.

2.2 - SANTA CRUZ DE MUDELA - Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la Redelimitación del Equipamiento Educativo Privado del: "Colegio La Inmaculada", que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 19 de Agosto de 2014**;** R.U. de Entrada nº 2.117.174.

- **Autor Documento Urbanístico:** Buró 4-Arquitectos, S.L.P. (Fernando Gallego Gutiérrez, Arquitecto).

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo 2014.

- **Población:** 4.537 Habitantes (I.N.E. 1-1-2013)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 19-12-1989, B.O.P. de 30-01-1990.

- **Promotor:** Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela.

2.- OBJETO:

Modificar la delimitación del Equipamiento Educativo Privado del "Colegio La Inmaculada", ajustando los límites de éste a los realmente ocupados, ya que dichos límites no se corresponden con los recogidos, por error, en las NN.SS. vigentes; concretamente con la delimitación reflejada en el plano PB-03 de las NN.SS., relativo a Zonificación (Asignación de Usos) Estructura Urbana.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOT y U 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, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita "Informe Único de Concertación". No obstante considerando la finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del mencionado trámite.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 120, de 25 de Junio de 2014.
- Publicación Diario "La Tribuna de Ciudad Real", de 13 de Junio de 2014.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta a los Ayuntamientos Colindantes. No obstante, dada la naturaleza de la Modificación Puntual, se puede prescindir de la mencionada Consulta.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

  - Únicamente se aporta el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

  - Respecto de los Informes que han de emitir los Servicios Periféricos competentes en materia de Accesibilidad, así como, al menos, una entidad competente en dicha materia; si bien se acredita la petición del primero y no la del segundo Informe, se estima que, dada la finalidad de la Modificación Puntual, se puede prescindir perfectamente de ambos Informes.

  - 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		La localidad de Santa Cruz de Mudela cuenta con un sistema de Abastecimiento y Saneamiento-Depuración sobre el que la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha no tiene competencias ni gestiona su servicio
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 (Afección a la "Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Asunción", declarada BIC con categoría de Monumento)	X		Informe Favorable al no suponer la Modificación Puntual alteración del Valor Patrimonial del ámbito protegido del entorno de BIC
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento. No obstante se considera que no resulta necesario
Entidad competente en Materia de Accesibilidad		X	No resulta necesario
Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes	X		*
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		X	No resulta necesario
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

* <u>El Informe aportado, fundamental para la viabilidad de la Modificación Puntual, determina que:</u>

1. *De acuerdo con el art. 39.6 de la mencionada norma, "los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente*

o sanitario, salvo que previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesidad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social".

2. *De esta manera, si se tratara de equipamiento público, deberían quedar garantizadas las dotaciones en suelo urbano y en cuanto a la planificación a futuro de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado o Sectores Residenciales en Suelo Urbanizable, se debería estar en lo dispuesto en el Anexo IV relativo a las reservas de suelo para Uso Educativo del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.*

3. *Si bien las enseñanzas que se imparten en el Colegio La Inmaculada, de titularidad privada, se encuentran concertadas con la Comunidad Autónoma, quedan en la actualidad cubiertas las necesidades educativas mediante el equipamiento público en suelo urbano y considerando que no costa en planificación de la Consejería la sustitución o ampliación de las instalaciones existentes, podía concluirse la innecesidad del destino del suelo educativo objeto de la modificación.*

- El Ayuntamiento aporta escrito de 27 de Junio de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, mediante el que le comunican que:

"Vista la documentación presentada, se informa que la modificación del planeamiento municipal de Santa Cruz de Mudela no supone diferencias en las características de los efectos previstos o de su zona de influencia, por lo que ***no se considera que deba ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental contemplado para los planes o sus modificaciones en el artículo 25 de la Ley 4/2007 de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha****".*

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 31 de Julio de 2014.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en dar respuesta al compromiso adquirido por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela, en sesión celebrada el 1 de Diciembre de 2011, de acometer "La regularización de los Usos del Suelo ubicado en la Avda. de Pío XII nºs 6, 8 y 10", como solución al problema planteado en la Queja (Q-10/0402) presentada entonces ante el Defensor del Pueblo de Castilla-La Mancha el 14 de Octubre de 2009 por representantes de la propiedad del "Colegio La Inmaculada" (Actualmente: Defensor del Pueblo del Gobierno de España).

Aprovecha además la Modificación Puntual para regularizar los límites físicos del "Colegio La Inmaculada" ajustando éstos a la realidad del espacio que ocupa el Colegio desde sus orígenes hasta hoy día.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La modificación de la delimitación del Equipamiento Privado del "Colegio La Inmaculada", calificada como "Zona Escolar" en las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela, se realiza considerando el plano PB-03 de las NN.SS., relativo a Zonificación (Asignación de Usos) Estructura Urbana. Equipamiento Privado identificado con el nº 13 en el Plano P-02 de las NN.SS., relativo a Sistemas Generales de Equipamientos e Infraestructuras.

El resto de la manzana donde se localiza el "Colegio La Inmaculada" tiene Calificación Residencial (Manzana Cerrada: MC, según las NN.SS.)

El "Colegio de la Inmaculada" se ubica además en el ámbito de afección a la "Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Asunción", declarada BIC con categoría de Monumento.

A/ Respecto del Estado Actual

La delimitación actual del Colegio, según el plano PB-03, afecta a tres parcelas Catastrales Urbanas de la manzana 94.767 del Catastro de Urbana. Concretamente las parcelas son:

- Parte de la parcela 08.
- Parcela 09 completa.
- Parte de la parcela 10.

La superficie total de las tres parcelas asciende a 1.849,00 m^2.

Sin embargo la delimitación real del Colegio se corresponde con la totalidad de la parcela Catastral nº 10, que es la que tiene como destino efectivo el Uso Docente, ya que las otras dos parcelas afectadas (Parte de la parcela 08 y la parcela 09 completa) tienen al día de hoy, y ya tenían en el momento de la Redacción de las NN.SS. Vigentes en el año 1989, Uso Residencial.

La descripción de las tres parcelas Catastrales incluidas actualmente en el "Colegio La Inmaculada", según el plano PB-03 de las NN.SS. es la siguiente:

Parcela Catastral 08

- Referencia Catastral: 9476708VH5797N
- Superficie total de la parcela: 1.962 m^2
- Superficie incluida dentro de la Zona Escolar: 224 m^2
- Destino efectivo de la parcela: Residencial

Parcela Catastral 09 (Relacionada con la Queja: Q-10/0402 presentada ante el Defensor del Pueblo de Castilla-La Mancha)

- Referencia Catastral: 9476709VH5797N
- Superficie total de la parcela: 397 m^2
- Superficie incluida dentro de la Zona Escolar: 397 m2
- Destino efectivo de la parcela desde el año 2011: Residencial con Local Comercial destinado a Uso Educativo (Academia) con una superficie construida vinculada a dicho Uso de aproximadamente el 10% del Uso total (Mayoritario Residencial)

De esta parcela Catastral se destaca que cuando se Redactaron las NN.SS., tanto los terrenos como las edificaciones existentes entonces, formaban parte funcional de las edificaciones existentes en la parcela Catastral 08.

Parcela Catastral 10

- Referencia Catastral: 9476710VH5797N
- Superficie total de la parcela: 2.803 m^2
- Superficie incluida dentro de la Zona Escolar: 1.228 m^2
- Destino efectivo de la parcela: Equipamiento Educativo Privado (Colegio La Inmaculada). Complementando el Uso Educativo, existe el Uso Residencial Comunitario, que se correspondería con el alojamiento permanente de la Comunidad Religiosa del Colegio.

Por todo ello, se llega a la conclusión que: las parcelas 08 y 09 nunca han formado parte del Equipamiento Educativo Privado que se pretende regularizar; ya que ambas parcelas, en el momento de la Redacción de las NN.SS. Vigentes tenían como uso efectivo el Residencial.

B/ Respecto de la Queja: Q-10/0402 presentada el 14 de Octubre de 2009 ante el Defensor del Pueblo de Castilla-La Mancha

La parcela 09 formaba parte inicialmente de la vivienda de la parcela 08. Posteriormente fueron eliminadas las edificaciones existentes sobre la primera parcela para construir en el año 2011 una edificación con Uso Mayoritario Residencial, contando ésta con una Academia de formación no reglada incluida en la misma. No pudiendo considerarse por lo tanto el Uso de Academia (Minoritario dentro del Uso Residencial) como parte de la Zona Escolar con carácter de Sistema General de Equipamientos reservado al "Colegio La Inmaculada", tal y como se encuentra previsto en el plano P-02 de las NN.SS., relativo a Sistemas Generales de Equipamientos e Infraestructuras.

Fue precisamente el derribo de las edificaciones existentes sobre la parcela 09 y la posterior construcción de la Vivienda en la que se localiza la Academia, lo que provocó la Queja presentada ante el Defensor del Pueblo de Castilla-La Mancha por parte del Colegio; ya que queda claro que en el momento de la Redacción y Aprobación de las NN.SS. Vigentes, la parcela 09 estaba Calificada con el Uso de Zona Escolar (Equipamiento Educativo nº 13) que

se le asignaba, aunque en ese momento el Uso fuera diferente, desconociéndose por tanto si con esa Calificación de Uso Escolar, lo que realmente se pretendía entonces era la ampliación del Colegio contiguo a la misma.

C/ Nueva Calificación producto de la Redelimitación de la Zona Escolar Privada

Partiendo de la base de que:

1º El "Colegio de la Inmaculada" actualmente ocupa la totalidad de la parcela Catastral nº 10, única parcela cuyo destino efectivo precedente ha sido, y es, el Uso Educativo.

2º Con la Recalificación de la parcela Catastral nº 09 se solventa el hecho de que sobre ella se haya edificado una Vivienda con una Academia, cuya Calificación era la de Equipamiento Educativo (Origen de la Queja: Q-10/0402), pasando dicha parcela a tener Uso Residencial.

Se resume en el siguiente cuadro comparativo la Redelimitación del "Colegio La Inmaculada" ajustada a su estado actual, así como la Recalificación de la Parcela Catastral 09, pasando esta última de Uso Equipamiento Educativo a Residencial (Manzana Cerrada: MC).

Parcelas Catastrales afectadas	Superficie de la Zona Escolar Actual	Superficie de la Zona Escolar Modificada
Parcela Catastral: 94767/08 Ref. Cat.: 9476708VH5797N	224 m^2	0 m^2
Parcela Catastral: 94767/09 Ref. Cat.: 9476709VH5797N	397 m^2	0 m^2
Parcela Catastral: 94767/10 Ref. Cat.: 9476710VH5797N	1.228 m^2	2.803 m^2
Superficie Total afectada	1.849 m^2	2.803 m^2

Con la Redelimitación a su estado real de ocupación del "Colegio La Inmaculada" se incrementa la Zona Escolar en 954 m^2, quedando el resto de la manzana no incluida dentro de la Zona Escolar con Uso Residencial (Manzana Cerrada: MC). Resto de la manzana con Uso Residencial donde estarían incluidos los 397 m^2 de superficie de la Parcela Catastral nº 09; resultando evidente por tanto que es mayor el Suelo Recalificado a Escolar que el Escolar a Residencial. Por lo que:

1º Se ampliaría la proporción y calidad de las dotaciones (Privadas en este caso, al tratarse de un Equipamiento Educativo Privado), conforme a lo que establecen el Artículo 39,2 del Texto Refundido de la LOTAU y el Artículo 120,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2º Se Calificaría como Suelo Dotacional Educativo la totalidad de la Parcela Catastral nº 10 cuyo destino efectivo precedente ha sido el Docente, conforme a lo que establecen el Artículo 39,6 del Texto Refundido de la LOTAU y el Artículo 120,4 del Reglamento de

Planeamiento de la LOTAU.

3º Se Descalificaría como Suelo Educativo la totalidad de la Parcela Catastral nº 09, cuyo destino efectivo precedente no ha sido el Docente, conforme a lo que establecen el Artículo 39,6 del Texto Refundido de la LOTAU y el Artículo 120,4 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- La corrección del acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión de 31 de Julio de 2014 en la que se acordó la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de referencia, debiendo eliminar de él lo siguiente: "tratándose de una Modificación Puntual de la Ordenación Detallada y no de Ordenación Estructural al no modificar ni el Modelo Territorial ni Urbano establecido en el Planeamiento Municipal"; ya que sí se trata de una Modificación Puntual de carácter Estructural, puesto que en definitiva lo que se plantea es una "Recalificación de Suelo".

- La corrección de los anuncios efectuados en el DOCM nº 120 de 25 de Junio de 2014 y en el Diario "La Tribuna de Ciudad Real" de 13 de Junio de 2014; debiendo sustituir los términos "Ordenación Detallada" por "Ordenación Estructural", ya que se trata de una Recalificación de Suelo.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin Observaciones Técnicas de ningún tipo que realizar al respecto.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible; fundamentalmente en cuanto a lo que establecen los Artículos 39,2 y 6 del Texto Refundido de la LOTAU y 120,1 y 4 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativo a "Consideraciones Administrativas"; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

Del acuerdo que ahora adopta la CPOTyU se le deberá dar traslado a los Servicios Jurídicos de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, para que ésta a su vez le dé traslado al Defensor del Pueblo del Gobierno de España, en orden a que se Archive la Queja: Q-10/0402 interpuesta el 14 de Octubre de 2009 por el "Colegio La Inmaculada" ante el Defensor del Pueblo de Castilla-La Mancha. Archivo que deberá producirse cuando la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual sea Publicada tanto en el DOCM como en el BOP de Ciudad Real.

2.3 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a una Parcela ubicada en la Calle San Antón nos 2 y 4 sobre la que se ubican las "Bodegas Loreto", que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 13 de Agosto de 2014**;** R.U. de Entrada nº 2.091.518.

- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Pablo García Gómez, Arquitecto.

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Abril de 2014.

- **Población:** 13.155 Habitantes (I.N.E. 1-1-2013)

- **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 instancia de D. Antonio Damián Alcolea Sánchez-Camacho en representación de S.A.T. 3888 "Virgen de Loreto" (Bodegas Loreto).

2.- OBJETO:

Permitir una nueva Categoría Industrial, concretamente la correspondiente al Polígono Industrial I-2 (Categoría 2ª, Situación 2ª) a una parcela ubicada en la Calle San Antón nos 2 y 4 c/v al Camino de la Mota. Parcela sobre la que están las "Bodegas Loreto".

La Referencia Catastral de la parcela y de las construcciones sobre ella existentes, que son las propias de la Bodega que actualmente existe en funcionamiento, es: 7997001WJ1479N0001AB.

La superficie de la parcela afectada por la Modificación asciende a unos 9.417 $m^{2,}$ y la de las construcciones a unos 2.473 m^2c. Se resalta que sobre la parcela no existe "División Horizontal".

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, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita "Informe Único de Concertación". No obstante considerando la finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del mencionado trámite.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 110, de 10 de Junio de 2014.
- Publicación Diario "La Tribuna de Ciudad Real", de 3 de Junio de 2014.
- Resultado de la Información Pública: Se desconoce, ya que en el Certificado del Ayuntamiento Pleno de 31 de Julio de 2014, donde se acordó la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual, no se hace referencia alguna a este particular.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta a los Ayuntamientos Colindantes. No obstante dada la naturaliza de la Modificación Puntual, se puede prescindir de la mencionada Consulta.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

  - Se aportan el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, así como el Informe que ha de emitir, al menos, una entidad competente en materia de Accesibilidad (Informe emitido por AFYMOS).

  - Respecto del Informe que han de emitir los Servicios Periféricos competentes en materia de Accesibilidad, se acredita la petición del mismo, si bien, se estima que dada la naturaleza de la Modificación Puntual, se puede prescindir perfectamente de dicho Informe.

  - 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		La localidad de Socuéllamos cuenta con un Sistema de Abastecimiento y de Depuración-Saneamiento sobre el que la Agencia del Agua no tiene competencias ni gestiona su servicio
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		Informe Favorable
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado. No obstante se estima que no resulta necesario
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (AFYMOS: Asociación de familias y amigos de personas con alguna Discapacidad)	X		Revisada la Modificación Puntual de referencia, no se observa ninguna disconformidad al respecto
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		X	No resulta necesario
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

- El Ayuntamiento acredita la petición de Informe a los Servicios Periféricos de Agricultura. Informe del que al día de hoy, o no se ha emitido, o contando con él no ha sido remitido.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 31 de Julio de 2014.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

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

- Permitir un mayor crecimiento y expansión de la Bodega que existe sobre la parcela a la que expresamente le afecta la Modificación Puntual de referencia, ya que con la Ordenanza Urbanística actual no se pueden edificar más construcciones sobre la misma.

- Impulso económico en el Municipio, creando en la zona una Bodega de mayor volumen y por lo tanto con mayor negocio.

- Imposibilidad de poder ampliar las instalaciones actuales mediante parcelas limítrofes ya que éstas, o están edificadas, o se trata de Suelo Rústico.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

A la parcela a la que expresamente le afecta la presente Modificación Puntual le resulta aplicable la Normativa Urbanística Residencial de las N.SS. de Socuéllamos denominada "Casco". Dicha Ordenanza dentro de sus Usos Tolerados, permite el de Industrias en 1ª

Categoría, pero no permite la Ordenanza Industrial con la que cuenta el Polígono Industrial I-2, relativa a: "Categoría 2ª, Situación 2ª". La Normativa Urbanística del "Casco", cuyo Uso Predominante es el de Vivienda en 1ª y 2ª Categoría, viene regulada en la Sección 1 de las NN.SS. de Socuéllamos.

Por dicho motivo, y al objeto de poder ampliar las construcciones existentes sobre la parcela, cuyo uso actual es el de una Bodega en perfecto funcionamiento, el Ayuntamiento de Socuéllamos aborda el trámite administrativo de la presente Modificación Puntual, ya que la iniciativa de la misma parte de los propios interesados, tratándose por tanto de establecer una nueva Categoría Industrial, que habrá de añadirse como un nuevo Uso Tolerado más, que pueda facilitar por sus Parámetros Urbanísticos la ampliación de la Bodega existente; por lo que dicha ampliación de Uso Tolerado no le afecta a la Sección 1 de las NN.SS. (Artículos 103 a 126), sino exclusivamente a la parcela objeto de la Modificación Puntual.

De la nueva Categoría Industrial aplicable a la parcela sobre la que se ubica la Bodega se resaltan únicamente los siguientes Parámetros Urbanísticos más significativos:

- Categorías de Industria:

  I) Industria grande, con superficie mayor de 3.000 m^2. Aparcamiento dentro de la parcela.

  II) Industria media, con superficies entre 1.000 m^2 y 3.000 m^2. Aparcamiento dentro de la parcela.

  III) Industria nido, con superficie menor de 1.000 m^2.

- Parcela Mínima: 300 m^2

- Retranqueos:

  A fachada

  Categoría I .....6 m
  Categoría II .....4 m
  Categoría III.....Ninguno

  A linderos de parcela

  Categoría I y II: Se permite la construcción de naves pareadas de dos en dos; en ningún caso la separación entre las naves será menor de 5 m.

  Categoría III: No se hace referencia de ningún tipo.

- Altura Máxima:

Categoría I .....12 m
Categoría II .....12 m
Categoría III.....7 m

En Categorías I y II podrán rebasarse los 12 m, siempre que se demuestre su necesidad y se apruebe por el Ayuntamiento un adecuado Estudio de Volúmenes.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Certificado Municipal referente a la existencia o no de posibles alegaciones o reclamaciones producidas durante la exposición pública de que fue objeto la Modificación Puntual; ya que el acuerdo Plenario de la Aprobación Inicial de ésta no hace referencia alguna a este particular.

- Informe o Consulta de los Servicios Periféricos de Agricultura respecto de la viabilidad de permitir sobre el Suelo Urbano Consolidado de la parcela a la que le afecta la Modificación Puntual el nuevo Uso Tolerado Industrial en: "Categoría 2ª, Situación 2ª". Informe al día de hoy ya solicitado por el Ayuntamiento.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- La Modificación Puntual de referencia deberá ajustarse totalmente, en cuanto a su estructura documental en texto y planos, a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento, relativa a la homogeneización del Contenido y Documentación de los Planes (D.O.C.M. nº 129, de 7 de Julio de 2010)

- El Documento Técnico, o en su defecto el Expediente Administrativo, deberá recoger expresamente, y justificar en todos los casos, lo que establece el Artículo 70,3 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y cuyo literal es: "Cuando una alteración de la Ordenación Urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la Edificabilidad o la Densidad o modifique los Usos del Suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"

- Deberá justificar la relación y encaje de las pretensiones de la Modificación Puntual respecto de los objetivos del futuro Plan de Ordenación Municipal al día de hoy en fase de tramitación; y pendiente de Aprobar Inicialmente que se conozca, puesto que fue publicitado, al menos, en el DOCM nº 149 de 5 de Agosto de 2014 (POM + ISA).

- Al margen de lo que establece la Sección 2 de las NN.SS., relativa a "La Ejecución del Suelo Urbano" (Artículos 32 a 35 de las NN.SS.). Se tendrá que asumir que cualquier posible actuación futura en orden a urbanizar el interior de la parcela objeto de la Modificación Puntual, tendente a parcelar la misma en unidades superficiales inferiores a la superficie actual, deberá ir precedida de la correspondiente delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora. En cualquier caso, sobre este particular, dada la extensión de la parcela objeto de la Modificación Puntual y de las posibles Actuaciones Urbanizadoras que se puedan ejercer sobre ella, se estará a lo que para "La Ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras" establece el Capitulo II (Artículos 113 a 115) del Texto Refundido de la LOTAU.

- Igualmente, se aconseja, que no dándose el supuesto de desarrollar sobre la parcela de referencia una Unidad de Actuación Urbanizadora, a la que se hace referencia en el apartado anterior; que se incorpore la posibilidad de desarrollar sobre dicha parcela un Estudio de Detalle que reordene las Edificabilidades y los Volúmenes que en aplicación de la Normativa Urbanística correspondiente, puedan materializarse sobre la misma. Todo ello siempre que los objetivos de la posible intervención sean los que establece el Artículo 28 del Texto Refundido de la LOTAU.

- Tendrá que incorporarse un cuadro comparativo que refleje la Edificabilidad Total actual (Preexistente) existente sobre la parcela, respecto de la posible Edificabilidad Final que pueda materializarse en un futuro en aplicación de la Modificación Puntual, y por lo tanto de la nueva Normativa Urbanística de la nueva Categoría Industrial 2ª que en Situación 2ª se permitirá como nuevo Uso Tolerado.

  Respecto de este cuadro comparativo de Edificabilidades (Real, o preexistente, y Final) se advierte que en el caso de existir incremento de Edificabilidad, como parece ser puesto que lo que se pretende es ampliar la Bodega actual, deberá justificarse, si fuera el caso, que dicho incremento de Edificabilidad no supondría el incremento del Aprovechamiento Urbanístico. Justificación que irá acompañada de tener que considerar que, existiendo incrementos de Edificabilidad y/o Aprovechamiento, el Suelo de la parcela afectada deba considerarse como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), y por lo tanto lo que lleva implícita esta Categoría de Suelo en cuanto a la necesidad de tener que contemplar las reservas de los correspondientes Estándares Urbanísticos (para Uso Industrial o Terciario) por la diferencia de Edificabilidad que pueda existir; así como de la posible Cesión de Aprovechamiento, en el caso de que exista incremento del mismo.

- Deberá aclarar y concretar si lo que se pretende realmente es eliminar el Uso Residencial (Normativa Urbanística correspondiente a la Zona "Casco", e introducir el Uso Industrial, concretamente el correspondiente a la Normativa del Polígono Industrial I-2 (Normativa Urbanística correspondiente al Uso Industrial: Categoría 2ª, Situación 2ª); o, si por el contrario, lo que se pretende es mantener el Uso Residencial como Predominante: "Zona Casco", incluyendo exclusivamente para la parcela objeto de la Modificación Puntual, concretamente el Uso Tolerado Industrial en: "Categoría 2ª, Situación 2ª".

- Si lo que realmente se pretendiese, después de realizar las aclaraciones oportunas a las que se hace referencia en el apartado anterior, es mantener el Uso Residencial ya permitido, incluyendo únicamente como nuevo Uso Tolerado Industrial (junto con el Industrial en 1ª Categoría, actualmente sí permitido como Tolerado) la "Categoría 2ª, Situación 2ª; el Título del Expediente Urbanístico, cuya denominación actual es el de: "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Socuéllamos en Tema de Calificación de Suelo, deberá pasar a denominarse como: "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de PlaneamientoUrbanístico de Socuéllamos, relativa al nuevo Uso Tolerado Industrial en Categoría 2ª, Situación 2ª de una parcela ubicada en la Calle San Antón nos 2 y 4, sobre la que se ubican las Bodegas Loreto"; desapareciendo así cualquier duda a una posible Recalificación de Suelo de forma exclusiva, puesto que actualmente para dicha parcela sí que está permitido como Uso Tolerado el Industrial en 1ª Categoría, tratándose por tanto de una ampliación de ésta, concretamente la 2ª en Situación 2ª.

  Por todo ello, las aclaraciones a las que aquí se hace referencia deberán quedar recogidas, en los mismos términos, en la Memoria Justificativa del Documento Técnico de la Modificación Puntual.

- Deberá contener expresamente los Artículos que de la Normativa Urbanística correspondiente al Polígono Industrial I-2 de las NN.SS., que va desde el Artículo 144 al Artículo 173, le será aplicable a la Modificación Puntual, ya que la nueva Normativa Urbanística que recoge ésta está incompleta.

- En general del Documento Técnico deberá desaparecer la denominación: "en Tema de".

- Deberá concretarse si la actividad de Bodega que actualmente se desarrolla en la parcela afectada por la Modificación Puntual, está o no Fuera de Ordenación al día de hoy, especificándose por tanto si con la Aprobación Definitiva de esta Modificación, dicho inmueble dejaría de estarlo.

  Se dichos inmuebles estuvieran en situación de Fuera de Ordenación, se deberán especificar los motivos que provocan el que estén en esa circunstancia.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados

números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos a "Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas" respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cuatro (4) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3.1 - PUERTO LÁPICE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación denominada UA-10 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 18 de Julio de 2014, R. Único de Entrada nº 1.933.787.

- **Autor Documento Urbanístico:** ARQUINUR, Arquitectura Manchega, S.L.P.; Gustavo A. Gómez Valadés, Arquitecto**.**

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No**.**

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo 2014**.**

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 10-05-2001, D.O.C.M. de 08-06-2001.

- **Población**: 1.004 habitantes (INE 1-1-2013)

- **Objeto**: Desarrollo de la Unidad de Actuación UA-10 del POM de Puerto Lápice; con las únicas modificaciones, respecto de las condiciones inicialmente establecidas en el POM,

para esta UA, relativas a las siguientes cuestiones de "Carácter Detallado"; motivo por el que el Informe que ha de emitir la CPOT y U debe ser Preceptivo y No Vinculante:

- Reducción de la Parcela Mínima: pasando de 300,00 m^2 a 200,00 m^2.
- Reducción de Frente Mínimo de Parcela: pasando de 12,00 m a 7,5 m.
- Eliminación de los Retranqueos: pasando de 3,00 m de retranqueo lateral, anterior y posterior, a 0 m en cualquier retranqueo de ellos.

Por lo demás, se reduce la Edificabilidad Bruta del ámbito, pasando de 1 m^2c/m^2s a 0,5430 m^2c/m^2s, manteniéndose la Densidad residencial prevista, cifrada en 25 Viv./Ha. Igualmente se reduce la Edificabilidad Neta de parcela, pasando de 1,20 m^2c/m^2s a 1,00 m^2c/m^2s.

- **Superficie**: 9.950,00 m^2.

- **Situación:** Al este del Núcleo de Población y a continuación de la calle Cervantes. Limita al sur y al norte con Suelo Rústico, al este con la Zona de Afección de la Autovía de Andalucía (A-4) y al oeste con Suelo Urbano Consolidado.

- **Sistema**: Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: María Cristina Mena Catalán. DNI: 06.275.696-P)

2.- **TRÁMITE:**

El expediente se reconduce por la Ponencia Técnica de la CPOT y U para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; ya que el Ayuntamiento lo remitió inicialmente a la Comisión de Concertación Interadministrativa (CCI) para la emisión del Informe previsto en el Artículo 10,6 del Texto Refundido de la LOTAU. No tratándose por tanto de ninguna de las competencias que para dicha CCI establece el Artículo 11 del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Actividad Urbanística de esta Comunidad Autónoma (DOCM nº 234, de 3 de Diciembre de 2010). Cambio de Trámite Administrativo puesto en conocimiento del Ayuntamiento de Puerto Lápice el 29 de Julio de 2014 (R.U. de Salida nº 573.760).

- **Publicación D.O.C.M**: nº 171 de 3 de Septiembre de 2010 y DOCM nº 182 de 19 de Septiembre de 2013.
- **Publicación Diario**: Lanza de 5 de Agosto de 2010 y Lanza de 20 de Septiembre de 2013.
- **Resultado de la Información Pública**: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación**: 11 de Julio de 2014.
- **Acto de Apertura de plicas**: 15 de Octubre de 2013.
- **Resultado del Acto**: Plica única y Alternativa Técnica también única.

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia fue Tramitado anteriormente a la entrada en vigor del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística del Texto Refundido de la LOTAU (DOCM nº 82, de 29 de Abril de 2011); por lo que no le resulta

aplicable el Trámite Administrativo que para PAUs a desarrollar por Gestión Indirecta con Procedimiento Ordinario, establece la Subsección 3ª (Artículos 84 al 90) del mencionado RAEU/TR/LOTAU.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificaciones Municipales.
- Publicaciones efectuadas.
- Notificaciones a los titulares catastrales afectados por el desarrollo del PAU.
- Decretos de Alcaldía.
- Informes Sectoriales recibidos.
- Solicitudes de Informes Sectoriales no recibidos.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		De acuerdo con la nueva documentación aportada, el consumo previsto para el desarrollo de la UA-10 es de 5.018,75 m^3/año, que sumado al consumo estimado del municipio para el año 2011 (¿?), 97.734,72 m^3/año, nos daría un consumo total de 102.753,47 m^3/año, inferior al volumen máximo estimado para el horizonte de 2015 (0,163 hm^3/año). Se estima por tanto que existirían recursos hídricos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y sería compatible con la Planificación Hidrológica. No obstante, en el caso de que se vayan a desarrollar el resto de las actuaciones urbanísticas previstas, deberán ser informadas por esta CHG cada una de ellas, en relación a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes.
Agencia del Agua de Castilla La Mancha	X		Informe con observaciones, a pesar de que la localidad de Puerto Lápice cuenta con un sistema de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre los que la Agencia del Agua actualmente no tiene competencias ni gestiona su servicio

Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (Afección a la Autovía A-4, Madrid-Cádiz)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
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 necesaria la realización de "Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico". Visado Autorizable
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (OTA-Daimiel)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes (Equipamiento Educativo)	X		Informe Favorable
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: C. Marcial Chacón e Hijos, S.L.		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
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 (Emaser)	X		Informe relativo a la capacidad para asumir el suministro de los caudales y el volumen demandados en el municipio, así como los caudales que se suministran en la actualidad, y los caudales de agua necesarios para el consumo de agua diario para el PAU de la UA-10

Compañía Telefónica		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
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

- Resolución de 14 de Abril de 2014 (DOCM nº 79, de 28 de Abril de 2014), de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, sobre la Evaluación de Impacto Ambiental (Expte: PRO-CR-13-0296) del PAU de la UA-10 del POM.

  Resolución, realizada respecto del Proyecto de Urbanización de la UA-10, y de la que se destaca como más significativo el que: no sea necesario someter el proyecto recogido en el Expte: PRO-CR-13-0296, a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de la Resolución Ambiental.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el "Plan Especial de Reforma Interior de Mejora" mediante el que se ordena el ámbito espacial de la UA-10 delimitada y definida en el POM de Puerto Lápice.

Además, también se incluye el "Anteproyecto de Urbanización" de la Unidad de Actuación.

El PERI además permite el desarrollo de Estudios de Detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Normativa Urbanística.

	POM	**PAU**
Superficie Total	9.950,00 m^2s	9.950,00 m^2s
Sistemas Generales adscritos o según el Artículo 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m^2s	0,00 m^2s
Uso Global	Residencial con Tipología: Adosada-Pareada	Residencial con Tipologías: Adosada, Pareada, Aislada y Plurifamiliar
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	1,00 m^2t/m^2s	0,5430 m^2t/m^2s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se determinan	No resultan necesarios
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	9.950,00 u.a.	5.402,85 u.a.
Aprovechamiento Tipo	1,00 m^2th/m^2s	0,5430 m^2th/m^2s

Superficie Neta	A definir en el PERI	5.402,85 m^2s
Ordenanza	La establecida en la Ficha de la UA-10	La establecida en el PERIM del PAU como: Ordenanza Morfológica
Parcela Mínima	300,00 m^2s	200,00 m^2s
Frente Mínimo	12,00 m	7,50 m
Retranqueos	3 m a Calle 3 m a resto de Linderos	0 m a todos los linderos
Número de Plantas Máximo	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura Máxima	No se establece en cuanto a cornisa o a cumbrera	7,00 m a cornisa 10,00 m a cumbrera
Pendiente de Cubierta	40%	40%
Altura Máxima de Cubierta	2,50 m	2,50 m, con una altura mínima de pisos de 2,70 m por planta
Ocupación Máxima	80 %	80 %
Edificabilidad Neta Máxima	1,20 m^2t/m^2s	1,00 m^2t/m^2s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	25 Viv.; 25 Viv./Ha	25 Viv.; 25 Viv./Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	**P.A.U.**
Superficie a ordenar		9.950,00 m^2s
Edificabilidad lucrativa total		5.403,00 m^2t
Reserva de Suelo con destino V.P.P.	Debería justificarse	No se justifica
Dotacional (20 m^2s/100 m^2t/Edif.)	1.080,57 m^2s	1.081,00 m^2s
Zonas Verdes (10% / STO)	995,00 m^2s	995,00 m^2s
Aparcamiento Público	27 Plazas	27 Plazas
Aparcamiento Minusválidos 1/40 ó fracción / Aparcamiento Público	0 Plazas	2 Plazas
Superficie Neta		5.402,85 m^2s
Aprovechamiento		5.403,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.	995,00 m^2s	540,30 m^2s
Instalaciones propias (1 C.T.)		14,00 m^2s
Red viaria		2.471,20 m^2s

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos y presupuesto.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

Consta de las siguientes estipulaciones:

A/ COMPROMISOS Y PLAZOS

A/1 Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Ambos documentos se presentarán antes de tres meses desde la aprobación definitiva y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, estos tres meses contarán a partir de la sesión plenaria de aprobación y adjudicación.

A/2 Ejecución de las obras de urbanización.

A/3 Presupuesto obras de urbanización.

A/4 Plazos ejecución de las obras de urbanización.

De conformidad con el artículo 110.3.b de la TRLOTAU, el plazo de inicio de la ejecución material ha de preverse dentro del primer año de vigencia del P.A.U., por ello los Urbanizadores se comprometen a comenzar dicha ejecución en el plazo de un año a partir de la aprobación del PAU.

El plazo del que disponen los Urbanizadores para concluir las obras de urbanización contenidas en el Proyecto de Urbanización, es de cinco años.

A/5 Recepción obras de urbanización.

CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

El urbanizador se compromete a conservar las obras de urbanización hasta la recepción de las obras.

RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

Se realizará conforme a lo señalado en el artículo 136 del TRLOTAU.

PLAZOS DE GARANTÍAS

Se fija en un año, a contar desde la recepción definitiva, el plazo de garantía, durante el cual la garantía prestada, a tenor de lo dispuesto en el artículo 110.3.d de la TRLOTAU y en la estipulación B) del convenio, responderá de la correcta ejecución de la obra.

A/6 Cuotas de urbanización

A/7 Edificación simultánea

A/8 Cesiones

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.2 de la TRLOTAU, el urbanizador se obliga, frente al Ayuntamiento de Puerto Lápice, a ceder gratuitamente a favor de la Administración -Ayuntamiento de Puerto Lápice- las infraestructuras y los suelos públicos correspondientes al ámbito de la actuación.

En concreto el Agente Urbanizador cederá al Ayuntamiento de Puerto Lápice:

- Zonas Verdes..... 1.010 m^2

- Cesión de Lucrativo ..... 656 m^2

- Viales..... 2.380 m^2

La cesión de las fincas a favor del Ayuntamiento se efectuará a través del Proyecto de Reparcelación

A/9 Cesión de la condición de Agente urbanizador.

A/10 Otras prerrogativas del Agente urbanizador.

A/11 Prerrogativas de los propietarios.

B/ GARANTÍAS

Como garantía de la ejecución y su buena realización, el Urbanizador presta aval bancario por importe de 14.700,00 €, equivalente al 7% por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, de conformidad con lo previsto por el artículo 110.3.d) de la TRLOTAU.

El Agente Urbanizador podrá solicitar la cancelación de dicha garantía a partir del momento en que se haya aprobado la cuenta de liquidación definitiva y transcurrido el plazo de garantía de las obras de urbanización.

C/ PENALIZACIONES

En caso de incumplimiento de los compromisos y obligaciones adquiridos/as por el urbanizador en virtud del presente convenio, el Ayuntamiento podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo.

Además, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118.7 TRLOTAU el urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellas tuvieran su origen en una orden directa del Ayuntamiento o en cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Se establecen también penalizaciones con cargo al urbanizador por demora en los plazos estipulados en el convenio para la finalización de las obras de urbanización, siempre que el incumplimiento sea imputable al urbanizador, fijándose la penalización en la cantidad de 100 € por cada día de retraso.

Supletoriamente en lo relativo al incumplimiento y penalizaciones se estará a lo dispuesto en el TRLOTAU y Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

D/ RÉGIMEN JURÍDICO

E/ JURISDICCIÓN

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

El agente urbanizador Mª CRISTINA MENA CATALÁN, representa un 50% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U de la Unidad de Actuación UA-10 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1º Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Consta como más significativo que:

Las relaciones entre Mª Cristina Mena Catalán, como Agente Urbanizador y el resto de los propietarios se regirá por las disposiciones establecidas en el T.R.L.O.T.U. y la relación de compromisos asumidos que acompaña a esta proposición jurídico-económica

1) De conformidad con lo establecido en el artículo 118.1 del TRLOTAU, MARÍA CRISTINA MENA CATALÁN con D.N.I. 6.275.696-P, como Agente Urbanizador, deberá soportar la totalidad de los gastos de urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la unidad de actuación a desarrollar.

2) Consta la forma de retribución al Agente Urbanizador, que podrá ser en metálico o en terrenos, y se establecen las condiciones. Asimismo se establece la forma de pago de las cuotas cuando se realice en metálico.

3) Prerrogativas y facultades del Urbanizador

4) Responsabilidad del Urbanizador

2º Gastos de urbanización:

RESUMEN TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN		
EJECUCIÓN MATERIAL		210.000,00 €
13% GASTOS GENERALES		27.300,00 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		12.600,00 €
A	OBRAS DE URBANIZACIÓN	249.900,00 €
B	HONORARIOS Y TASAS	20.500,00 €
C	INDEMNIZACIONES	3.500,00 €
D	GASTOS DE CONSERVACIÓN	6.300,00 €
E	GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	6.300,00 €
F	RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR	21.000,00 €
TOTAL BASE DE GASTOS DE URBANIZACIÓN		**307.500,00 €**

21% IVA	**64.575,00 €**
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN IVA INCLUIDO	**372.075,00 €**

3º Proporción de solares o cuotas de retribución:

Retribución del Urbanizador

La retribución al urbanizador por las cantidades que corresponde pagar a cada uno de los propietarios afectados por la actuación, se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 118 del TRLOTAU, determinándose expresamente que el pago de los costes de urbanización será en metálico, por tanto los propietarios cooperarán con el urbanizador:

1.- Abonando en metálico y como retribución a favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le corresponde de acuerdo con el Programa.

2.- Colaborando con el agente urbanizador en todos los trámites necesarios para el pago en porcentaje de canje de parcelas si así lo decidiera el propietario.

RETRIBUCIÓN EN METÁLICO, MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Así, teniendo en cuenta que los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 307.500 € y que la superficie total ordenada, esto es, UA-10 (terreno inicial), aportada por los propietarios, es de 9.950 m^2, la cuota en metálico a la que deberían hacer frente los propietarios asciende a la cantidad de 30,90 € (SIN INCLUIR IVA) por cada metro cuadrado de superficie bruta aportada.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el desarrollo del P.A.U. de referencia.

- Nuevo Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto al estado actual que presentan las Infraestructuras Generales relativas a: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad. Informe que resulta necesario al no tener competencias la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, ni gestionar los servicios, de los Sistemas de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración de la localidad de Puerto Lápice; tal y como pone de manifiesto la mencionada AA/CLM en su Informe emitido al respecto.

- Informes de los Servicios Periféricos competentes en materia de Bienestar Social, así como de al menos una Entidad competente en dicha materia; Informes relativos a Accesibilidad Urbanística, y en concreto respecto del cumplimiento de la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, en vigor desde el 12 de Marzo de 2010 en las áreas de Nueva Urbanización; Orden que únicamente no será de aplicación obligatoria a los Espacios Públicos Urbanizados Nuevos, cuyos Planes y Proyectos sean Aprobados Definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor (B.O.E. nº 61 del 11 de Marzo de 2010), excepción no aplicable al presente P.A.U.

- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, o de la Demarcación de carreteras del Estado, según proceda, respecto de la afección de la Autovía A-4 hacia el desarrollo del PAU de la UA-10; en especial respecto de la ubicación de la Línea Límite de Edificación.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta. Esta condición podría incluirse en el Anexo I del PERIM, relativo a las Ordenanzas Morfológicas (Pág. 31 del PERIM) de la Zona Residencial Unifamiliar; ya que en el mencionado Anexo I se regula el Uso del Sótano y del Semisótano.

- Expresamente deberá recoger que los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.

- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.

- En aplicación tanto del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado (R.D.L. 2/2008, de 20 de Junio), como de la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo mediante la que se Modifica el T.R. de la L.O.T.A.U., deberá establecerse o en cualquier caso justificarse la posible exención por la Administración Actuante, la superficie del Suelo sobre el que se podrá materializar el porcentaje de la Edificabilidad Total Residencial con destino a Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública, que en función de las características demográficas del Municipio le resultan exigibles al expediente.

- El futuro Proyecto de Urbanización del P.A.U. ahora Informado, que necesariamente deberá ser Informado por la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 111,3 del Texto Refundido de la LOTAU, deberá ajustarse totalmente a la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, en vigor desde el 12 de Marzo de 2010 en las áreas de Nueva Urbanización; Orden que únicamente no será de aplicación obligatoria a los Espacios Públicos Urbanizados Nuevos, cuyos Planes y Proyectos sean Aprobados Definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor (B.O.E. nº 61 del 11 de Marzo de 2010), excepción no aplicable al presente P.A.U.

- Igualmente, y en relación con el Artículo 115 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. el futuro Proyecto de Urbanización deberá contar necesariamente además con el correspondiente "Proyecto de Suministro Eléctrico a la Urbanización"; puesto que el desarrollo del P.A.U. ahora Informado generará nuevas demandas Eléctricas, debiendo disponer del Informe de la Compañía Suministradora sobre las condiciones Técnico-Económicas para atender el nuevo suministro; cuyas garantías deberán ser siempre acreditadas no solo antes del comienzo de las Obras de Urbanización del ámbito espacial que desarrolla el P.A.U., sino con carácter previo a la Aprobación y Adjudicación del desarrollo Urbanístico del citado Programa por parte del Ayuntamiento.

6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad, telefonía), tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.

- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán justificarse Documentalmente y Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

El Informe Preceptivo emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

Deberá entenderse siempre Condicionado al cumplimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental de que ha sido objeto el Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia (Resolución de 14 de Abril de 2014 de los Servicios Periféricos de Agricultura, Expte.: PRO-CR-13-0296, DOCM nº 79 de 28-04-2014); de cuyo cumplimiento será siempre responsable el Ayuntamiento.

En cuanto a los Gastos de Urbanización tanto del ámbito espacial de la Actuación Urbanizadora que ahora se Informa, como fuera de él; se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1ª del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., relativa a "La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras", y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

3.2 - RUIDERA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-1 del Sector Urbanizable Residencial SU-2, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Mayo 2006.

1º TRÁMITE ANTERIOR:

El PAU de referencia fue tramitado anteriormente en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 17 de Diciembre de 2007.

2º ANTECEDENTES CONSIDERADOS EN CPU DE SESIÓN DE 17 DE DICIEMBRE DE 2007:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 12 de Diciembre de 1996, D.O.C.M. de 20 de Marzo de 1997.
- **Población**: 577 habitantes (INE 1-1-2006). Actualmente la cifra INE al 1-1-2013 es de 641 habitantes.
- **Objeto**: Desarrollo de la UA-1 del Sector Urbanizable Residencial SU-2 de las N.N.S.S. de Ruidera.
- **Superficie**: 21.082,00 m^2; con una Densidad Residencial Máxima de 26,00 Viv/Ha lo que implica un número total de 55 Viviendas Residenciales. Originariamente el Sector Urbanizable Residencial SU-2 tiene en su totalidad aproximadamente: 8,26 Has.
- **Situación:** Al Norte de la Población, tangente a Suelo Urbano Consolidado, Suelo Rústico y a la Cañada Real de "Los Serranos".
- **Sistema**: Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Hermanos García Noblejas y Pinés)

3º TRÁMITE CONSIDERADO EN CPU DE SESIÓN DE 17 DE DICIEMBRE DE 2007:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

- **Publicación D.O.C.M**: nº 125 de 19 de Junio de 2006.
- **Publicación Diario**: "La Tribuna" de Ciudad Real de 13 de Junio de 2006.
- **Fecha de Certificación**: 3 de Octubre de 2006.
- **Acto de Apertura de plicas**: 3 de Octubre de 2006.
- **Resultado del Acto**: Alternativa Técnica única.
- **Aprobación Inicial**: No consta.
- **Resultado de la Información Pública**: Una alegación presentada por parte de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, con entrada en el Ayuntamiento de Ruidera nº 541 de 7 de Julio de 2006, y cuyo literal es el siguiente:

  "En relación con el anuncio publicado en el D.O.C.M. nº 125 de 19/06/06, sobre apertura de plazo de información pública del Programa de Actuación Urbanizadora en desarrollo de la unidad de actuación UA1 del Sector SU 2 de las Normas Subsidiarias de Ruidera, presentado por los Hermanos García Noblejas le comunico lo siguiente:

  A) Los terrenos objeto del P.A.U. están incluidos en el Parque Natural de las Lagunas de Ruidera, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 2610/1975, en el

Plan Rector de Uso y Gestión aprobado por Resolución del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 7/11/95 y otras disposiciones concordantes deberá ser sometido a informe de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

B) *La parcela 42 del polígono 45 es objeto, entre otras, de derecho de retracto interpuesto por Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 16/05/90 por lo que no puede ser incluida en la actuación urbanizadora hasta que no se resuelvan las actuaciones judiciales emprendidas al respecto.*

4º ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 17 DE DICIEMBRE DE 2007:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE de informar el P.A.U. de referencia hasta tanto:

1º Se presente el Informe Preceptivo y Vinculante de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en el ámbito de sus competencias; Informe al que hace referencia el apartado A) de la Alegación de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 4 de Julio de 2006.

El Informe que emita la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural también será respecto de lo que establece la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.

2º Se aclaren las actuaciones judiciales emprendidas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural; Actuaciones a las que hace referencia el apartado B) de la Alegación presentada por la Delegación Provincial en Ciudad Real de dicha Consejería el 4 de Julio de 2006.

3º Se presente Informe Preceptivo y Vinculante de Vías Pecuarias respecto de la afección del desarrollo del P.A.U. hacia la Cañada Real de "Los Serranos"; Vía Pecuaria que discurre longitudinalmente por uno de los laterales del Sector (UA-1), Informe al que no se hace referencia ni mención en el trámite administrativo del P.A.U.

4º Se acredite que el P.A.U. ha sido Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento, puesto que el acuerdo Plenario de sesión del 3 de Octubre de 2006 no hace referencia expresa a que en esa sesión se acordase la Aprobación Inicial del P.A.U., sino a cuestiones relacionadas, entre otras, con: la apertura de la única Plica existente, la no estimación de la única alegación presentada por la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural por entender, erróneamente, que los problemas de propiedades no paralizan el trámite del expediente, por lo que esta alegación será resuelta en el acto de la Aprobación Definitiva del P.A.U., etc.

En cualquier caso deberán repasar todo el trámite administrativo del P.A.U. de referencia, puesto que el Acto de apertura de Plicas, llevado a cabo en el Pleno de sesión del 3 de Octubre de 2006 no puede servir para acordar remitir el P.A.U. a la Comisión Provincial de

Urbanismo al objeto de que esta lo Informe de forma preceptiva sin la previa existencia de la Aprobación Inicial del mencionado Programa.

Además señala la Comisión la cuestión de que la publicación del edicto regulado en el artículo 120.4 T.R.L.O.T.A.U. en el D.O.C.M. nº 125 de 19 de junio de 2006 con carácter posterior a la publicación en diario ("La Tribuna de Ciudad Real" de 13 de junio de 2006) viene a contrariar la letra del meritado precepto, que señala: "*La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas...*"

5º NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE RUIDERA:

A consecuencia de un requerimiento realizado desde el Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de Fomento, de fecha 7 de Abril de 2014 (R. U. de Salida nº 277.701), mediante el que se solicitaba al Ayuntamiento que nos Informara respecto del "Estado Administrativo" en el que se encontraba a dicha fecha el PAU de referencia, dado el tiempo transcurrido desde que fue tramitado en CPU de 17 de Diciembre de 2007. El Ayuntamiento ha ido remitiendo, entre otra y en diferentes fechas, la siguiente documentación más significativa a juicio de esta Ponencia Técnica de la CPOTyU:

A - Acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria celebrada el 19 de Enero de 2009 respecto del PAU de la UA-1 del Sector Urbanizable Residencial SU-2 de las NN.SS, cuyo literal es el siguiente:

1.- Convalidar el acto administrativo de información pública del expediente anunciado en el DOCM y la Tribuna de Ciudad Real.

2.- Desestimar por no quedar acreditada documentalmente la alegación presentada por la Consejería de Medio Ambiente de Ciudad Real sobre la existencia de una cuestión judicial referida a la propiedad de la parcela 42 del Polígono 25 afectada por el PAU.

3.- Aprobar inicialmente el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-1 del Sector Urbanizable Residencial SU-2, aprobando la alternativa y la proposición jurídico económica presentada por los Hermanos García Noblejas y Pines.

4.- Con carácter previo a la aprobación definitiva se remitirá el presente acuerdo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para que emita el informe previo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora en desarrollo de la Unidad de Actuación UA-1 del Sector SU2 de Ruidera.

B - Reiteración de Solicitud de Informe a la Delegación de Medio Ambiente de Ciudad Real, de fecha 14 de Noviembre de 2008, ya que la primera solicitud la realizó el Ayuntamiento

el 12 de Febrero de 2008. El Informe solicitado hace referencia a las siguientes cuestiones:

Primero.- Informe del que es competente el órgano gestor del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera sobre el cumplimiento del Plan Rector de Uso y Gestión.

Segundo.- Informe sobre la existencia de actuaciones judiciales que cuestionan la propiedad de los terrenos objeto de la actuación.

C - Informe del Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias), de fecha 17 de Abril de 2008, de la entonces Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, y de cuyos tres puntos del informe se destaca únicamente el contenido de los puntos 1 y 2:

1.- De los planos del Programa de Actuación Urbanizadora "Sector SU-2" de mayo de 2006, redactado por Urbanita Gestión y Ejecuciones Urbanísticas S.L., se desprende que la actuación urbanizadora invade terrenos pertenecientes a la Cañada Real de los Serranos, de 75,22 metros de anchura legal, según el proyecto de clasificación.

2.- Cuando los Proyectos o Planes de Ordenación del Territorio requieran la incorporación total o parcial de superficies o tramos de vías pecuarias a fines y usos no compatibles por los propios de éstas, se procederá a la modificación de su trazado en la forma prevista en la vigente ley de vías pecuarias.

D - Nuevo acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria celebrada el 18 de Julio de 2014, consistente en:

1.- Ratificar el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación el día 19 de Enero de 2009.

2.- Instar a la Consejería de Fomento, Servicios de Urbanismo, el informe previo a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora en desarrollo de la Unidad de Actuación UA-1 del Sector SU2 de Ruidera.

E - Escrito de 30 de Julio de 2014 (R. de Salida nº 760) donde, entre otros, nos comunican que con esa misma fecha se requiere por tercera vez de la Consejería de Agricultura que Informe en relación con el Parque Natural de las Lagunas de Ruidera.

Respecto del Documento Técnico del PAU, se resalta que continúa siendo el mismo ejemplar considerado y no Informado en CPU de 17 de Diciembre de 2007.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda volver a DEJAR PENDIENTE de Informar el PAU de referencia hasta tanto:

1º Se presente el Informe Preceptivo y Vinculante de la Consejería de Agricultura, o de sus Servicios Periféricos en Ciudad Real, en el ámbito de sus competencias; Informe al que hace referencia el apartado A) de la Alegación de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 4 de Julio de 2006.

El Informe que emita la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural también será respecto de lo que establece la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.

2º Se aclaren las actuaciones judiciales emprendidas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural; Actuaciones a las que hace referencia el apartado B) de la Alegación presentada por la Delegación Provincial en Ciudad Real de dicha Consejería el 4 de Julio de 2006.

3º Se presente nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de Vías Pecuarias respecto de la afección del desarrollo del P.A.U. hacia la Cañada Real de "Los Serranos"; Vía Pecuaria que discurre longitudinalmente por uno de los laterales del Sector (UA-1), ya que el Informe aportado no hace referencia ni cuestiona la veracidad del trazado que de la Cañada Real de "Los Serranos" recoge el PAU en su versión de Mayo de 2006, sobre todo considerando que el trazado reflejado en el PAU es diferente en unos planos y en otros.

Respecto de este nuevo Informe se resalta que pudiera afectar a lo que recoge el apartado B) de la Alegación presentada en su momento por la entonces Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, ya que la Parcela nº 42 del Polígono Catastral de Rústica nº 45 está localizada, según el Documento Técnico del PAU, junto a la Cañada Real de "Los Serranos", pudiéndose comprobar además que dicha Vía Pecuaria aparece trazada de forma diferente en algunos planos de los que dispone el PAU (Se recomienda comparar los planos: 02, 03, 06 y 07).

Por todo ello, pudiera ser que parte de la Parcela Catastral nº 42 estuviera incluida dentro del trazado de la Vía Pecuaria en su punto de entronque con el Casco Urbano de Ruidera. Inclusión o no que deberá quedar justificada mediante el correspondiente Deslinde o Delimitación, según proceda, que respeto del tramo que de la Vía Pecuaria a la que afecta el presente PAU, estimen conveniente realizar los Servicios Periféricos de Agricultura.

4º Cuando se complete el Expediente Administrativo del PAU con lo expresamente indicado en los apartados 1, 2 y 3 anteriores, el Ayuntamiento deberá remitir todos los Informes Sectoriales recabados y actualizados, así como nuevo Documento Técnico del PAU ajustado a los mismos, al objeto de que la CPOTyU emita el Informe Preceptivo que ahora solicita el Ayuntamiento, y del que resulta imposible Informar por el momento dado el estado del Expediente Administrativo del PAU, considerando por tanto que el mismo continúa estando incompleto al día de hoy, precisándose Informes de carácter totalmente determinantes que justifiquen la viabilidad del mismo.

5º El Ayuntamiento aclare y justifique porqué en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno celebrado el 19 de Enero de 2009, donde entre otros, se Aprobó Inicialmente el PAU, se:

"Desestimó por no quedar acreditada documentalmente la alegación presentada por la Consejería de Medio Ambiente de Ciudad Real sobre la existencia de una cuestión judicial referida a la propiedad de la Parcela 42 del Polígono 25 afectada por el PAU".

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 - VISO DEL MARQUES - Expediente 27/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA SOBRE SEGUIDOR EN SUELO DE 12,5 KW, promovido por SUMINISTROS CAMACHO SAEZ S.L.L. (5 KW) Y D. JOSE ANTONIO TERREROS SERRANO (7,5 KW), 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 168, parcela 22.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 19.977 m^2
- **Superficie a ocupar:** 48 m^2
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria y Plano de la Instalación. José Mendoza Palomeque. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Instalación fotovoltaica de 12,5 Kw, en un seguidor de 7,5 Kw perteneciente a D. José Antonio Terreros Serrano, con las siguientes características: 60 módulos IS-150/12 y 3 inversores de 2,5 Kw y otro de 5 Kw pertenecientes a Suministros Camacho Sáez S.L.L., con las siguientes características: 36 módulos I-160/12 y 1 inversor de 5 Kw.

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, 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 solicitada por el promotor con fecha 16 de Julio de 2014, al encontrarse la instalación proyectada en la zona

de policía del arroyo Charcogil.

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).

3. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

1ª.- Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 65% restante de especies subarbustivas y herbáceas; distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una "pantalla" vegetal que integre aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 24 m^2.

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

4. 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 (Artº 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 la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie a vincular a las obras podrá se la superficie ocupada por las mismas.

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, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

En 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.

4.2 - DAIMIEL - Expediente 40/2014 sobre Modificación de la Calificación Urbanística para en suelo rústico para las obras de ADAPTACIÓN DE NAVE A CASA RURAL DE USO TURÍSTICO, promovido por D. ANTONIO GARCÍA-CONSUEGRA MARTÍN-CONSUEGRA, 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 144, parcela 107
- **Suelo:** Rústico no urbanizable de especial protección cultural.
- **Superficie de la parcela:** 34.857 m^2
- **Superficie edificada:** 244,13 m^2 vivienda rural + 109,46 m^2 existentes en naves.
- **Superficie ocupada:** 326,42 m^2.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución: José Jacinto Fernández López. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** La vivienda rural consta de las siguientes dependencias en planta baja: salón-cocina, dos aseos y tres dormitorios y en planta alta de dos dormitorios y un aseo, con una superficie construida de 191,60 m^2 en planta baja y 52,53 m^2 en planta alta. Además se van a utilizar para turismo las edificaciones existentes en la parcela, una nave de 78 m^2 y un porche de 50,72 m^2, como exhibición de apeos típicos de la zona y de tareas agrícolas tradicionales y exhibición de animales. Asimismo existe una caseta para el motor de 6,10 m^2 y una casilla de 31,55 m^2 que se encuentra fuera de ordenación.

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. Informes favorables de los Servicios Periféricos de: Educación, Cultura y Deportes, de Agricultura (Servicio de Calidad e Impacto Ambiental) y Empleo y Economía (Servicio de Turismo), solicitados por el Ayuntamiento.

2 Obtener el informe favorable de la actividad por el Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m^2 (50% de la parcela mínima de 10.000 m^2 necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

4. La parcela mínima de 10.000 m^2 podrá ser la superficie mínima a vincular a las construcciones proyectadas en la Calificación urbanística.

5. 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.

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 - MALAGÓN - Expediente 41/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para AMPLIACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA APARTAMENTOS RURALES, promovido por PROMOCIONES CUQUEMÓN, 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 32, parcelas 723, 728 y 729.
- **Suelo:** No Urbanizable Zona B.
- **Superficie de la parcela:** 64.426 m^2
- **Superficie a construir:** 1.708,46 m^2
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Álvaro Palomares Sobrino. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de la construcción de 9 apartamentos turísticos rurales, edificio para comedor, mirador, edificio auxiliar y piscina, para modificar la obra que se está ejecutando de 2 viviendas rurales, con calificación urbanística concedida en la CPOTyU de sesión 19 de Marzo de 2013.

Las modificaciones a realizar son las siguientes:

- La Casa 1 pasa a ser un Bloque de 9 Apartamentos Turísticos Rurales. Incluye estas modificaciones:
  - Se elimina la habitación nº 2, creando una oficina en su lugar de acceso desde la tienda y recepción.
  - En lugar de aseo en la habitación nº 2, se crean 2, de uso público.
  - Se crea un trastero bajo la escalera de mantenimiento de bajocubierta.
  - El cuarto de instalaciones 1 se destinará a Almacén.
  - El cuarto de instalaciones 2 se destinará a cocina de la Cafetería.
  - Se añade cocina, horno, fregadero y nevera a cada apartamento. Ajustando superficie pero manteniendo la distribución original.
  - El apartamento nº 3, se adapta a minusválidos.
  - Se añade bidé a todos los aseos de los apartamentos (excepto apart. nº 3 y 4)
  - Se sustituye el suelo radiante por radiadores de hierro fundido.

- La Casa 2 pasa a ser un Edificio para comedor. Incluye estas modificaciones:
  - Se cambia la distribución interior manteniendo la estructura (se eliminan dormitorios, almacén y congelados, aseos de hombres, mujeres y minusválidos)

- Se amplia una zona para la creación de un "cuarto frío"

- Se crea un edificio auxiliar (para caldera, silo, depósitos, etc.) y piscina.

El proyecto consta de las siguientes edificaciones y dependencias:

BLOQUE DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS RURALES

1. 3 Apartamentos con 2 dormitorios dobles con aseo y sala de estar
2. 6 Apartamentos con un dormitorio doble y aseo (uno de ellos acondicionado para minusválidos)
   ZONAS COMUNES
3. Porches
4. Recepción / tienda / oficina
5. Cafetería con cocina
6. Aseos F / H
7. Trastero
8. Dos Almacenes

EDIFICIO COMEDOR

1. Porche
2. Distribuidor
3. 2 dormitorios dobles
4. 2 aseos
5. Salón
6. Cocina
7. Despensa
8. Cuarto de instalaciones

MIRADOR

1. Mirador
2. Aseo F / H

EDIFICIO AUXILIAR Y PISCINA

1. Caldera / depósitos
2. Silo de pellets
3. Sala de muestras de queso
4. Aseos Piscina
5. Piscina

Cuadro de superficies construidas:

- Bloque de apartamentos ..... 1.035,67 m^2
- Edificio comedor..... 397,52 m^2
- Edificio auxiliar..... 212,02 m^2
- Mirador..... 63,25 m^2

  1.708,46 m^2
- Piscina ..... 113,04 m^2

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. Obtener el informe favorable de la actividad, en su caso, por el Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m^2 (50% de la parcela mínima de 10.000 m^2 necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

3. La parcela mínima de 10.000 m^2 podrá ser la superficie mínima a vincular a la construcción proyectada en la Calificación urbanística.

4. 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 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.

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 - DAIMIEL - Expediente 33/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PISCINA Y AMPLIACIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por Dª Mª VICENTA MORALES LÓPEZ-TERCERO, 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 de la LOTAU.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 146, parcela 103.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 64.752 m^2
- **Superficie ocupada edificación:** 90,23 m^2 (Existe una nave de 35 m2).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico de la nave agrícola D. Juan José Fernández Payo (Ingeniero Técnico Agrícola) y Memoria valorada de la Piscina D. Jose Enrique Martínez Lucas (Arquitecto Técnico).
- **Uso y descripción:** Ampliación de una nave existente de 5 x 7 m (35 m^2) a 90,23 m^2 para uso agrícola de la parcela y una piscina de 9 x 4 m (36 m^2).

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:

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 las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m^2., 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.

4.5 - DAIMIEL - Expediente 39/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para AMPLIACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LAS OBRAS DE LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE NAVES PARA EXPLOTACIÓN DE GALLINAS CAMPERAS EN RÉGIMEN EXTENSIVO, promovido por Dª BELÉN SOBRINO SÁNCHEZ, 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 126, parcela 40.
- **Suelo:** Parte de la parcela Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, donde se ubica la explotación y parte Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 18.835 m^2
- **Superficie construida:** 86,79 m^2 ampliación a legalizar vinculados a la actividad + 98,64 m^2 existentes ya vinculados a la actividad + 152,04 m^2 existentes en dos naves agrícolas.
- **Superficie ocupada:** 86,79 m^2 ampliación a legalizar vinculados a la actividad + 98,64 m^2 existentes ya vinculados a la actividad + 152,04 m^2 existentes en dos naves agrícolas.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Pedro J. Alcobendas Cobo. Ingeniero Agrónomo.

- **Uso y Descripción:** La ampliación se llevará a cabo en una construcción actualmente sin uso y adosada al actual gallinero con una superficie de 86,79 m^2. La ampliación actual se ampliará en 700 gallinas camperas que, junto con las 1.600 existentes sumarán una capacidad total de 2.300 gallinas en explotación.

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. Obtener el informe favorable de la actividad por el Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2. Obtener el informe ambiental favorable de la actividad por el Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura.

3. Obtener el visado autorizable por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.

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 la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La parcela mínima a vincular podría ser 15.000 m2, superficie mínima necesaria para realizar las obras proyectadas.

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, y de los que 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 14/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la REFORMA DE CORTIJO, promovido por SYMAGA, S.A., 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 103, parcela 20 y polígono 153, parcela 25.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 107,6650 Ha, (55,1444 ha la parcela 20 y 52,5206 ha la parcela 25 según datos catastrales).
- **Superficie de reforma y ampliación a legalizar:** 809,17 m^2 (Existen 850,32 m^2 construidos que ser quedarían fuera de ordenación.).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma. José Jacinto Fernández López. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El uso al que se va a destinar la edificación es el de residencial vinculado a la explotación agrícola existente, que es el mismo uso al que se destina la parte de vivienda que no es objeto de reforma de este proyecto.

  Actualmente en la parcela existen una serie de edificaciones destinadas a uso ganadero, agrícola y residencial.

  Una de estas edificaciones, con una antigüedad superior a los 150 años es el objeto de este proyecto y se pretende reformar. Esta edificación se organiza alrededor de un patio central descubierto. La edificación se encuentra adosada a una antigua nave de antigüedad superior a 25 años, que ya se encuentra rehabilitada y destinada a uso residencial.

  El uso actual de la edificación a reformar es residencial, con una serie de estancias destinadas a granero y antiguas cuadras, en las que se proyecta realizar una serie de habitaciones destinada a invitados y al servicio. Se proyecta, pues, mantener el uso residencial de la edificación. Recientemente se ha procedido a una reparación de las cubiertas, cerramientos exteriores y carpinterías exteriores de la edificación y se han demolido las particiones interiores que no tenían carácter estructural.

  Se proyecta demoler una de las naves laterales en muy mal estado, y edificar en su lugar una nueva nave destinada a salón y sala de juegos.

  La reforma proyectada alcanza la distribución interior, las instalaciones y los acabados interiores. Se mantiene la estructura original de la edificación y únicamente se proyecta realizar un porche de madera en el patio interior que sirva de distribuidor hacia las habitaciones, un porche exterior en la zona lateral derecha de la edificación, la nave

anteriormente mencionada y un pequeño cuarto de instalaciones en la zona trasera de la edificación.

CUADRO DE SUPERFICIES:

- Edificaciones existentes

  - Nave agrícola de 479,75 m^2 de 10 años de antigüedad, que no es objeto de este proyecto.
  - Nave ganadera de 363,10 m^2 de más de 100 años de antigüedad, en estado ruinoso, que no es objeto de este proyecto.
  - Nave agrícola de 250,00 m^2 de 25 años de antigüedad, que no es objeto de este proyecto.
  - Nave auxiliar de 42,01 m^2 de más de 10 años de antigüedad, que no es objeto de este proyecto.
  - Casa de labranza de 1.573,28 m^2 en planta baja y 353,91 m^2 en planta alta con una antigüedad superior a los 150 años, parte de la cual es objeto de este proyecto de reforma.

- Edificaciones existentes inicial

  - Naves agrícolas ..... 1.134,86 m^2
  - Residencial ..... 1.927,19 m^2

- Superficie total final de actuación residencial

  - P. Baja REFORMA Y AMPLIACIÓN ..... 1.305,58 m^2
  - P. Primera REFORMA Y AMPLIACIÓN..... 353,91 m^2

    S. construida total..... 1.659,49 m^2

- Superficie residencial sobre la que no se actúa..... 736,49 m^2

- Total superficie residencial ..... 2.395,98 m^2

- Superficie ocupada

  - Uso agrícola ..... 1.134,86 m^2
  - Residencial sobre la que no se actúa ..... 736,49 m^2
  - Reforma y ampliación en P. Baja..... 1.305,58 m^2

    Total Superficie ocupada..... 3.176,93 m^2

La edificación residencial sobre la que se actúa consta de las siguientes dependencias:

Planta Baja: Patio, Entrada, Hall, Despacho, 3 Aseos señoras, 3 Aseos caballeros, Salón, Porche, 3 Comedores, Zona barra, Cocina, Vestuario servicio, Office, Baño, Zona terraza,

Cámara frío, Cámara congeladora, 2 Dormitorios servicio, 2 Baños, Salón y Cocina.

Planta segunda: Dormitorio invitados, 10 Baños, Cocina, 8 Dormitorios, Salón, Vestidor y Salón televisión.

Las obras que se quedarían fuera de ordenación son:

- Planta Baja: Zona trasera ..... 231,73 m^2
  Zona delantera ..... 193,43 m^2

- Planta Alta: Zona trasera ..... 231,73 m^2
  Zona delantera ..... 193,43 m^2
  TOTAL ..... 850,32 m^2

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 o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de 117.104 m^2 será la parcela mínima a vincular, que esta en función de las obras de reforma y ampliación proyectadas y de las existentes,

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.

4.7 - DAIMIEL - Expediente 36/2014 - Escrito del Ayuntamiento y del promotor solicitando informe respecto de la superficie mínima a vincular en el otorgamiento de la Calificación Urbanística en el Expediente 27/2001, relativo a la LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, promovido por D. LORENZO GARCÍA-CARPINTERO AGUIRRE.

ANTECEDENTES:

- En el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de sesión 10 de Mayo de 2001, figuraban las siguientes características:

  - **Situación:** Polígono 159, parcela 49.
  - **Suelo:** Rústico de reserva y uso agropecuario. Subzona 8 (Clave 52) labor regadío.
  - **Superficie de la parcela:** 120.877 m^2
  - **Superficie a construir:** 113,88 m^2 (Existe una edificación agrícola de 134,69 m^2)
  - **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
  - **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. M.A. Jerónimo de Paz. Arquitecto.

- El escrito del Ayuntamiento solicitando informe ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha 13 de Agosto de 2014.

- El promotor solicitó informe al Ayuntamiento, sobre la superficie mínima a vincular, con fecha 31 de Julio de 2014.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que la superficie mínima a vincular para la Legalización de la Vivienda Unifamiliar sea de 15.000 m^2.

4.8 - DAIMIEL - Expediente 37/2014 - Escrito del Ayuntamiento y del promotor solicitando informe respecto de la superficie mínima a vincular en el otorgamiento de la Calificación Urbanística en el Expediente 37/2001, relativo VIVIENDA RURAL, promovido por D. JESÚS DÍAZ DEL CAMPO BALLESTEROS.

ANTECEDENTES:

- En el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de sesión 10 de Mayo de 2001, figuraban las siguientes características:

  - **Situación:** Polígono 159, parcela 49.
  - **Suelo:** Rústico de reserva y uso agropecuario. Subzona 8 (Clave 52) labor regadío.
  - **Superficie de la parcela:** 120.877 m^2. Cédula Catastral.
  - **Superficie a construir:** 101,45 m^2 (Existe una edificación agrícola de 134,69 m^2 y una vivienda de 113,88 m^2)

- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero. Arquitecto.

- El escrito del Ayuntamiento solicitando informe ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha 13 de Agosto de 2014.

- El promotor solicitó informe al Ayuntamiento, sobre la superficie mínima a vincular, con fecha 31 de Julio de 2014.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que la superficie mínima a vincular para la Vivienda Rural sea de 15.000 m^2.

4.9 - MEMBRILLA - Expediente 28/2014 para Autorización de ALMACÉN PROVISIONAL DE REMOLQUES Y APEROS, promovido por D. JOSÉ BELLÓN NAVAS, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 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 14, parcela 149 - C/ Níquel s/n
- **Suelo:** Urbanizable (Uso industrial).
- **Superficie de la parcela:** 3.281 m^2
- **Superficie a construir:** 656 m^2
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto básico. Francisco J. Atochero Villahermosa. Arquitecto.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 67.515,42 €
- **Uso y descripción:**

Se plantea una construcción desmontable formada por una estructura metálica, con uniones atornilladas, cubierta con chapa de acero de 0,6 mm de espesor galvanizada y lacada y placas traslúcidas, los cerramientos serán de panel prefabricados de hormigón de canto 15 cm, instalaciones, carpinterías etc, si bien existen otras zonas de la obra como la cimentación formada por zapatas aisladas para apoyo de los pilares y zapatas corridas de cerramiento y atado con hormigón armado, instalaciones de saneamiento con arquetas de fábrica de ladrillos y otras instalaciones que son demolibles.

Nave de almacenamiento de remolques y aperos que se fabrican en una nave colindante situada en suelo urbano.

- **Duración actividad provisional:** Hasta la consolidación del área industrial programada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha 8 de Julio de 2014, solicitando informe para actividad provisional.

2. Informe desfavorable del Técnico Municipal, de fecha 25 de Marzo de 2014, donde consta:

   1. *Que en virtud del art. 18 del decreto 34/2011 de 26 de abril de 2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TR de la L.O.T.A.U., dice así, "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…" En este caso se trata de una construcción en suelo urbanizable que podrá obstaculizar la ejecución del planeamiento, y que además a una distancia menor de 50 m, la propiedad dispone de una parcela en suelo urbano, por lo que a juicio de quien suscribe, no se considera que esta construcción deba ser un caso excepcional.*

   2. *Por otra parte el punto 2 de este mismo artículo, dice así, "Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen". Visto el Proyecto Básico presentado, no se justifica adecuadamente, que la nave vaya a ser desmontable, pues el tipo de estructura propuesto se corresponde con pórticos metálicos biempotrados con uniones soldadas, considerándose este tipo de obras como construcciones fijas y no desmontables.*

   3. *En el punto 4, se dice que las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables; en el proyecto presentado se describe una nave de almacenamiento, con zapatas y soleras de hormigón armado, pilares metálicos soldados a placas de anclaje… Este tipo de construcción, no se considera que sea fácilmente desmontable, y mucho menos que tenga un carácter de provisionalidad a corto plazo.*

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

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 3.281 m2 no cumple con la superficie mínima necesaria para la realización de la construcción proyectada 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 Instrucción Técnica de Planeamiento, sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, ni con la ocupación máxima permitida del 10 % que se establece en el mencionado texto legal.

  Todo ello considerando que el uso es industrial, debido a que se trata de una nave de almacenamiento de remolques y aperos que se fabrican en una nave colindante situada en suelo urbano.

- La construcción proyectada no cumple con los retranqueos a linderos de 10 m que se establecen en las condiciones de la edificación en suelo no urbanizable que se establece ene el apartado 4.04 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

- No cumpliría con lo establecido en el Artículo 10, garantías para la materialización del uso en edificación de Reglamento de Suelo Rústico, al existir riesgo de formación de núcleo de población. Ni con las condiciones de núcleo de población que se establecen en el apartado 4.04 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al requerir demanda de servicios urbanísticos y encontrarse a menos de 125 m de otras edificaciones.

  No obstante deberá tenerse muy en cuenta que se trata de una actividad provisional y que al esta 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 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 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 trata de una nave provisional y temporal hasta que se desarrolle el suelo urbanizable para uso industrial donde se ubica.

  - No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

    No se justifica que las obras no dificultaran la ejecución de los instrumentos de planeamiento, sino todo lo contrario existe informe del Técnico Municipal donde consta que la construcción proyectada podrá obstaculizar la ejecución del planeamiento.

  - Desmontables o demolibles. En el proyecto se plantea una construcción desmontable formada por una estructura metálica, con uniones atornilladas, cubierta con chapa de acero de 0,6 mm de espesor galvanizada y lacada y placas traslúcidas, los cerramientos serán de panel prefabricados de hormigón de canto 15 cm, instalaciones, carpinterías etc, si bien existen otras zonas de la obra como la cimentación, saneamiento que serán demolibles.

    En resumen se justifica en el proyecto el carácter desmontable de gran parte de la construcción proyectada y el resto será demolible.

  - Usos u obras no expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial y no se trate de usos residenciales.

    Son obras que nos se hallan prohibidas por la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al tratarse de un suelo urbanizable para uso industrial, asimismo el uso no es residencial.

  - Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificaran el cumplimento de las garantías de seguridad.
    En el proyecto se plantea una obra de carácter desmontable en su mayor parte, según lo explicado anteriormente, si bien no se trata de una construcción de pequeña envergadura o ligera. En cuanto al cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial y sobre edificación, se recogerá en el Proyecto Técnico de ejecución 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. Debido a la gran envergadura de las obras los Servicios Técnicos Municipales deberán valorar el importe de la demolición o erradicación de las obras proyectadas y exigir la garantía sobre las mismas 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:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la Instalación Provisional del Almacén Provisional de Remolques y Aperos de referencia por considerar que:

- 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 desarrollo del 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 Básico, y cuyo Presupuesto de Ejecución Material asciende a: 67.515,42 €.

  No tratándose por tanto de una construcción liviana o ligera; ya que examinado detalladamente el Proyecto Básico aportado, se comprueba que se trataría de un Proyecto completo y definitivo con consolidación y permanencia en el tiempo, lo que implicaría anticiparse en éste al desarrollo urbanístico del Plan sin ningún tipo de garantías en cuanto al cumplimiento de los deberes urbanísticos previos, lo que supondría la adquisición de unos derechos previos al resto de facultades y actuaciones urbanísticas que habría que realizar antes de la adquisición de dicha facultad.

  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".

- No resulta admisible que la duración de la Actividad Provisional lo sea hasta la "Consolidación del área industrial programada por las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Membrilla".

4.10 - LA SOLANA - Expediente 29/2014 para CONSTRUCCIÓN DE NAVE DESMONTABLE PARA ALMACENAMIENTO DE CEREALES CON CARÁCTER PROVISIONAL, promovido por DE ÁVILA MARÍN, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 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:** Ctra. Vieja de Alhambra (SUZ-6)
- **Suelo:** Urbanizable. Sector Industrial "Sector SUZ-6"
- **Superficie de la parcela:** 18.716,20 m^2
- **Superficie a construir:** 1.500 m^2
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico sin visar. Alfonso Marín García Cervigón. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Presupuesto de Ejecución Material**: 97.782,32 €
- **Uso y descripción:** La construcción a realizar consiste en una nave desmontable en planta baja de forma rectangular, la estructura será metálica, la cubierta será de chapa sándwich 4

cm de espesor, los cerramientos serán de panel prefabricado hormigón de 14,5 cm de espesor, la carpintería será metálica y el pavimento de la nave estará formado por solera de hormigón en masa H-150 Kg/m^2 de 15 cm de espesor con mallazo 100 x 100 x 6 mm, colocado sobre piedra caliza machacada y apisonada 40/80 de 15 cm de espesor. (Semipulido).

- **Duración:** 5 años.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha 15 de Julio de 2014, solicitando informe.

2. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 3 de Junio de 2014.

3. Informe del Técnico Municipal, de fecha 10 de Julio de 2014, donde consta, entre otras consideraciones:

Por lo tanto nos encontramos ante la excepcionalidad en el trámite de una Licencia Urbanística en Suelo Urbanizable, regulada en el artículo 172 del Texto refundido de la L.O.T.A.U. y desarrollada en el artículo 18 del Reglamento de Disciplina, 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 según la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal clasifica la parcela como Suelo Urbanizable Industrial "Sector SUZ-6", y se comprueba:

1. *Ordenación: La instalación propuesta no dificulta la ordenación, al no invadir el suelo dotacional.*

2. *Ejecución: Por lo tanto, no obstaculiza la ejecución de los viales y zonas verdes..*

3. *Gestión: La actuación pretendida no condiciona la gestión, al no superar el índice de aprovechamiento correspondiente a la propiedad.*

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 Agrícola D. Alfonso Marín García Cervigón..

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 establecidos en el POM, y por otro lado que no se trate de usos residenciales, el uso es industrial "Almacén de productos agrícolas".

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, se requiere ***Licencia Municipal de Actividad*** *con el correspondiente Proeycto Técnico que recogerá el cumplimiento de toda la normativa técnica y de seguridad. (CTE, Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, Ley y Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, etc…) así como el informe favorable del servicio de Emergencia de Ciudad Real.*

En relación con el sexto punto, previamente a la autorización solicitada se deberá proceder a efectuar la inscripción de las condiciones en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa registral.

Por último en relación con la garantía a depositar para la demolición o erradicación de la obra o uso instalado, en el documento presentado, dentro del Capítulo-5 del apartado Mediciones y Presupuestos, recoge la partida de Desmontaje y Restauración valorada en 9.255,00 €.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

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 18.716,20 m^2 cumple con la superficie mínima de 1 Ha en suelo rústico de reserva, que se establece en el Artículo 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la Orden 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. No obstante en función de la ocupación la superficie mínima necesaria sería de 15.000 m2.

- La construcción proyectada con una ocupación de 1.500 m^2 cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el Artículo 4 del mencionado texto legal.

- La construcción proyectada con una altura hasta la cara inferior del tirante de la cercha de 6,38 m, supera la máxima permitida de 4,50 m. Asimismo la altura a cumbrera es de 8,50 m superando los 6,00 m permitidos, todo ello de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4.2 ALTURAS, de las Normas del suelo rústico de reserva del Plan de Ordenación Municipal.

- La construcción proyectada con unos retranqueos a linderos de 5,10 y 12,28 m no cumple con los retranqueos mínimos de 15 m que se establecen en el apartado 3.4.3 RETRANQUEOS, de las Normas del suelo rústico de reserva del Plan de Ordenación Municipal.

- La construcción proyectada con una edificabilidad de 0,08 m^2/m^2, supera la edificabilidad permitida de 0,05 m^2/m^2 en apartado 3.4.4 EDIFICABILIDAD, de las Normas del suelo rústico de reserva del Plan de Ordenación 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:

  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 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 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. Consta en escrito de fecha de Agosto de 2014 del promotor que la actividad tendrá una duración de 5 años.

  - No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento. En el informe del Técnico Municipal consta que las obras proyectadas no dificultarán la ejecución de los instrumentos de planeamiento debido a que:

    - No invade el suelo dotacional.
    - No obstaculiza la ejecución de viales y zonas verdes.
    - No supera el índice de aprovechamiento que le corresponde,

  - Desmontables o demolibles. En el proyecto se plantea una construcción desmontable formada por una estructura metálica, con uniones atornilladas, cubierta con chapa sándwich de 4 cm de espesor, los cerramientos serán de panel prefabricados de hormigón, instalaciones, carpinterías etc, si bien existen otras zonas de la obra como la cimentación, pavimento que serán demolibles.

    En resumen se justifica en el proyecto el carácter desmontable de gran parte de la construcción proyectada y el resto será demolible.

  - Usos u obras no expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial y no se trate de usos residenciales. La nave para almacenamiento de cereales no está prohibida por la normativa urbanística o sectorial del SECTOR SUZ-6, y el uso de la misma no es residencial.

  - Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificaran el cumplimento de las garantías de seguridad. En el proyecto se plantea una obra de carácter desmontable en su mayor parte, según lo explicado anteriormente, si bien no se trata de una construcción de pequeña envergadura o ligera. 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.

  - 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, dentro del capítulo 5 de las mediciones y presupuesto se recoge la partida de desmontaje y restauración valorada en 9.255 euros. No obstante los Servicios Técnicos Municipales 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:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE INFORMAR la Autorización Provisional de referencia hasta que el Ayuntamiento presente Informe respecto del estado en el que se encuentra el Trámite Administrativo del PAU del "Sector SUZ-6", del que se tiene conocimiento que ya ha sido Redactado y presentado en el Ayuntamiento la correspondiente Alternativa Técnica del mismo por parte del aspirante a Agente Urbanizador, estando pendiente de publicitar las Bases que facilitarán su desarrollo. Por lo que si fuera así, no tendría sentido Autorizar ahora una "Construcción Provisional" con claras evidencias de convertirse en "Construcción Permanente"; por lo que resultaría improcedente otorgar una Licencia para un Uso Provisional, si existe, o está proyectada una inmediata o próxima ejecución del Planeamiento.

4.11 - MEMBRILLA - Expediente 32/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE DESMONTABLE PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, promovido por ALMACENES HERMANOS RODERO, S.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:** Polígono 4, parcela 26
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 12.554 m^2
- **Superficie a construir:** 1.000 m^2
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico sin visar. Mª del Pilar Ruiz Cervantes. Ingeniero Técnico Agrícola.

- **Uso y Descripción:** Nave diáfana de 50 x 20 m destinada al almacenamiento de cereales, con un presupuesto de 102.184,72 €.

  La nave se construirá con estructura metálica, formada por pórticos desmontables, apoyados sobre placas de anclaje a la cimentación, que irán sujetos mediante tornillería. Las correas irán sujetas a los pórticos mediante tornillos.

  La cubierta se realizará mediante chapa galvanizada de 0,6 mm, que irá fijada a las correas mediante tornillos.

  Los cerramientos se realizarán mediante placas alveolares de hormigón pretensado de 15 cm de espesor.

  La cimentación se realizará mediante zapatas de hormigón armado, unidas entre si mediante un zuncho perimetral, también de hormigón armado.

  La solera estará formada por una capa de 15 cm de espesor de hormigón armado acabada en un pavimento continuo de cuarzo.

- **Duración actividad provisional:** Por un **periodo indefinido**, hasta que el Ayuntamiento desarrolle el Sector Industrial Agrícola, que pretende ejecutar, con el fin de emplazar esta y otras edificaciones que se demandan a diario en el municipio.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento, con fecha 31 de Julio de 2014, solicitando autorización para actividad provisional.

2. Informe del Técnico Municipal, de fecha 28 de Julio de 2014, donde consta:

   1. *Que la edificación que se pretende construir, se sitúa según las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Membrilla, en Suelo No Urbanizable Común. Dicha edificación se engloba dentro del **apt. 1**, del **art. 11** del **Reglamento de Suelo Rústico**, como una instalación desmontable de almacenamiento de productos agrícolas (cereal). Ahora bien, como consecuencia de que en un entorno de 150 m, existen más de tres edificaciones, no se garantiza la materialización de uso en edificación que marca el art. 10 del RSR; Es por ello por lo que se solicita informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, teniendo en cuenta que dicha edificación no dificultará la ejecución de ningún instrumento de planeamiento.*

   2. *Que la edificación que se pretende construir, se proyecta como desmontable, con el fin de no causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubica. Y así se puede apreciar en el Proyecto Básico y de ejecución que se adjunta a este expediente.*

   3. *Que dicha construcción destinada al almacenamiento de productos agrícolas (cereales),*

se encuentra encuadrada como un uso que puede realizarse en suelo rústico de reserva, según el art. 11 del Reglamento de Suelo Rústico. Dicha construcción no tendrá un uso residencial.

4. *Que las obras que se pretenden ejecutar, serán las mínimas imprescindibles para permitir fácilmente su desmontaje, ya que se proyecte mediante uniones atornilladas, garantizando la seguridad necesaria para sus ocupantes, en virtud del Documento Básico de Seguridad Estructural del R.D. 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*

5. *Que la licencia que se le autorizará por parte del Ayuntamiento de Membrilla, podrá ser revocada por este consistorio, de forma motivada. Pudiendo éste, obligar al titular a demoler o desmontar a su costa las obras, sin ningún tipo de indemnización, y así se hará constar en el acuerdo de Junta de Gobierno, que servirá de base para el otorgamiento de la Licencia de Obras Provisional.*

6. *Que el propietario hará constar en el registro de la propiedad, la condición de Construcción Provisional.*

7. *Que dado que las obras son de escasa entidad y sencillez técnica, no será necesario valoración alguna del importe de la demolición y por lo tanto de ninguna prestación de garantía por parte del interesado.*

8. *La duración de la actividad provisional pretendida se establece., por un* ***periodo indefinido****, hasta que el Ayuntamiento desarrolle el Sector Industrial Agrícola, que pretende ejecutar, con el fin de emplazar esta y otras edificaciones que se demandan a diario en el municipio.*

9. *Que la superficie real de la finca, según proyecto presentado es de 12.554 m^2. Acta para poder construir, usos adscritos al sector primario.*

Dicho lo anterior, se comunica a los Servicios Periféricos de Planeamiento, para que conforme al artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; emita informe vinculante, para la construcción de la nave pretendida.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- Se trata de una nave que tuvo entrada en Febrero de 2014 para la obtención de Calificación Urbanística, que no cumplía el Artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico al existir riesgo de formación de nuevo núcleo de población. Ni lo que establece el punto 4.04 del suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al existir

edificaciones en otras parcelas a menos de 125 m, con lo que puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

- Con fecha 14 de Julio de 2014 se devolvió el expediente, puesto que al realizar modificaciones en el proyecto (altura de la nave proyectada) no era necesaria la Calificación Urbanística, según lo establecido en el Artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico, bastando la Licencia Municipal.

LEGISLACIÓN

- 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 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 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 trata de una nave con una duración indefinida hasta que el Ayuntamiento desarrolle el Sector Industrial Agrícola, que pretende ejecutar, con el fin de emplazar esta y otras edificaciones que se demandan a diario en el municipio. No constando en el expediente que el ayuntamiento haya iniciado el desarrollo del citado sector industrial.

  - No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

    En el informe del Técnico consta que las obras no dificultarán la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

  - Desmontables o demolibles. En el proyecto se plantea una construcción desmontable formada por una estructura metálica, con uniones atornilladas, cubierta con chapa galvanizada de 0,6 mm de espesor, los cerramientos serán de placas alveolares de hormigón pretensazo de 15 cm de espesor, si bien existen otras zonas de la obra como la cimentación y la solera de hormigón armado, que serán demolibles.

    En resumen se justifica en el proyecto el carácter desmontable de gran parte de la construcción proyectada y el resto será demolible.

- Usos u obras no expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial y no se trate de usos residenciales.

  Son obras que nos se hallan prohibidas por la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al tratarse de un suelo no urbanizable, asimismo el uso no es residencial.

- Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificaran el cumplimento de las garantías de seguridad.
  En el proyecto se plantea una obra de carácter desmontable en su mayor parte, según lo explicado anteriormente, si bien no se trata de una construcción de pequeña envergadura o ligera. En cuanto al cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial y sobre edificación, se recogerá en el Proyecto Técnico de ejecución 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 las 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. Debido a la gran envergadura de las obras los Servicios Técnicos Municipales deberán valorar el importe de la demolición o erradicación de las obras proyectadas y exigir la garantía sobre las mismas 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:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la Instalación Provisional de la Nave Desmontable para Almacenamiento de productos Agrícolas de referencia por considerar que:

- 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: 102.184,72 €

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".

- No se considera admisible que la duración de la Actividad Provisional lo sea: "por un periodo indefinido, hasta que el Ayuntamiento desarrollo el Sector Industrial Agrícola que pretende ejecutar, con el fin de emplazar ésta y otras edificaciones que se demanden a diario en el Municipio".

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE, LA SECRETARIA,