

En Ciudad Real, siendo las ocho horas quince minutos del día veintiocho de Noviembre de dos mil catorce, en segunda convocatoria, 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 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. 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. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

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

Asiste con voz y sin voto:

D. Juan Sánchez Alcaide, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

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

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

EXCUSAN.- D. Manuel Carmona Roldán, representante de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

Gabinete Jurídico.

D. José Luis Ruiz Rodríguez, representante de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes.

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 9 de octubre de 2014, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ALCOLEA DE CALATRAVA - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 29 de Agosto de 2014, R. Único de Entrada nº 2.171.237.
- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio de 2014. Revisión Septiembre 2014.
- **Población:** 1.549 Habitantes (I.N.E. 1-1-2013)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** NN.SS.
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29 de Abril de 1993, D.O.C.M. de 2 de Junio de 1993.
- **Antecedentes Urbanísticos:** A continuación se detallan los que figuran en el Inventario del Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de Fomento:

EXPEDIENTE	C.P.U.	D.O.C.M.
NORMAS SUBSIDIARIAS (B)	29/04/1993	02/06/1993
MODIFICACIÓN Nº 1.A NN.SS.	19/07/2001	14/08/2001
MODIFICACIÓN Nº 1.B NN.SS.	16/12/2002	22/01/2003
MODIFICACIÓN Nº 2.A NN.SS. (Anulada la parte relativa a Eliminación de las Unidades de Ejecución 4, 5, 8, 11 y 12, según Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de CLM, P.O. 448/2003)	16/12/2002 20/10/2011	18/04/2003 08/11/2011
MODIFICACIÓN Nº 2.B NN.SS.	16/12/2004	25/04/2005

2.- OBJETO:

Redacción del Plan de Ordenación Municipal que vendrá a sustituir a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico (Tipo B) vigentes al día de hoy en la localidad.

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.- Anteriormente, fue tramitado ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en sesión de 17 de Septiembre de 2014, donde fue emitido el correspondiente “Informe Único de Concertación” en base a los Informes Sectoriales de que el Plan de Ordenación Municipal de referencia había dispuesto, o no, hasta ese preciso momento.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 251, de 24 de Diciembre de 2012.
- Publicación Diario “Lanza”, de 6 de Diciembre de 2012.
- Resultado de la Información Pública: Con cuatro alegaciones presentadas, habiendo sido Estimadas parcialmente tres de ellas, y Desestimada una de ellas, en base a lo dictaminado por el Equipo Redactor del POM; según figura en el acuerdo Plenario de sesión de 1 de Julio de 2014, donde fue Aprobado Inicialmente.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que fueron consultados y que no han respondido:

- Poblete
 - Corral de Calatrava
 - Los Pozuelos de Calatrava
 - Piedrabuena
- Ayuntamientos Colindantes que sí respondieron a la consulta y que no han manifestado objeciones al POM:
 - Ciudad Real
 - Picón
 - Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Aunque se ha dispuesto tanto del Informe de la Agencia del agua de Castilla-La Mancha, como del que ha de emitir, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad Urbanística (Cocemfe-Ciudad Real) y el Servicio de Supervisión de Proyectos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, en ambos casos relativos al cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad.
 - Se advierte a su vez, tanto respecto de Cocemfe-Ciudad Real, como del Servicio de Supervisión de Proyectos que se citan, que se deberán emitir nuevos Informes mediante los que se acredite la subsanación de todas aquellas observaciones realizadas por ellos en los Informes anteriormente emitidos respecto del POM y del cumplimiento de la Normativa en materia de Accesibilidad Urbanística. Nuevos Informes ya solicitados por el Ayuntamiento de Alcolea de Calatrava.
 - 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, se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.
 - Informes Sectoriales de Concertación Interadministrativa emitidos por las Administraciones y Organismos Públicos afectados; remitidos tanto por el Ayuntamiento, como no aportados por éste:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana (Recursos Hídricos respecto de Abastecimiento)	X		Informe Favorable

Agencia del Agua de Castilla La Mancha	X		Capacidad de: • Depuración: La EDAR de la que dispone Alcolea de Calatrava puede asumir el incremento de población que conlleva el POM • Abastecimiento: La localidad de Alcolea de Calatrava cuenta con un Sistema de Abastecimiento sobre el que la Consejería de Fomento no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (N-430)	X		Al tratarse de una consulta relativa al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental del POM, concretamente con el Documento de Inicio, así como a los aspectos ambientales que deberán ser tenidos en cuenta en la redacción del EIA, deberá ser la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento la que informe la consulta realizada, no siendo competente la Unidad de Carreteras de Ciudad Real
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (CM-4109 Y CM-4164)	X		Informe Favorable, condicionado a la modificación de las intersecciones propuestas en la carretera CM-4164. Modificación relativa al número de intersecciones, no del tipo de las mismas
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial (CR-4124, CR-4125, CR-4129 y CR-4171)	X		Informe Favorable
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		Informe Favorable
Servicio Periférico competente en Materia de Salud (Sanidad Mortuoria)	X		Examinado el POM de Alcolea de Calatrava se comprueba que contempla los requisitos en materia de Sanidad Mortuoria exigidos por la Legislación vigente en Castilla-La Mancha



Servicio de Supervisión de Proyectos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, sobre cumplimiento de la Normativa sobre Accesibilidad	X	Solicitado nuevo Informe al objeto de justificar la subsanación de las Observaciones indicadas en el Informe anterior emitido por ese Servicio de Supervisión de Proyectos
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE-Ciudad Real)	X	Informe con Observaciones cuyo cumplimiento habrá que justificar
Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes	X	Se concluye informando que: no es necesario establecer reservas de suelo con destino a nuevos centros o ampliaciones del ya existente. Al plantearse un horizonte de nuevas viviendas en Suelo Urbanizable, se deberá estar a lo dispuesto en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU relativo a las reservas de suelo para Uso Educativo
Compañía Suministro Eléctrico (Unión Fenosa Distribución)	X	UFD, S.A. no dispone de Infraestructuras Eléctricas suficientes para atender al aumento de las ampliaciones del casco que establece el nuevo POM Como el incremento previsto está fuera de todo aumento vegetativo, UFD, S.A., analizará las solicitudes de acceso y conexión a su red de las nuevas demandas eléctricas conforme se soliciten por los responsables de los diferentes planes de actuación que del POM se deriven
Compañía Suministro Gas	X	El POM deberá recoger la Infraestructura básica de la Red de Distribución de Gas Natural que discurrirá por el Término Municipal. Infraestructura de trazado orientativo publicitada, entre otros medios informativos, en el DOCM nº 177 de 15 de Septiembre de 2014

Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquna)	X		Solicitado nuevo Informe, al objeto de que amplíen el ya emitido, en cuanto a la “repercusión que tendrán los futuros crecimientos contemplados en el POM en relación con las Infraestructuras ya existentes en la localidad, tanto de Abastecimiento de agua como de Saneamiento”
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud
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 discorra por su Término Municipal

CUADRO DE CONTABILIDAD HÍDRICA

CONSUMOS HÍDRICOS ESTIMADOS EN EL INFORME DE 06/05/2013 (POM/ALCOLEA DE CALATRAVA/SE DESCONOCE LA VERSIÓN DEL POM INFORMADA) Se desconoce la Dotación Máxima de litros/hab./día	m³ / año
- Consumo del Municipio durante el 2º Semestre de 2010 y el 2º semestre de 2011 (Volumen Facturado)	103.546
- Consumo del Municipio, teniendo en cuenta el Volumen Captado	163.819
- Diferencia de Consumo Facturado y Captado: 163.819 m ³ /año - 103.546 m ³ /año	82.141
- Incremento de consumo estimado para el nuevo desarrollo urbanístico estimado en el POM: - 6 UAU de Uso Residencial - 4 Sectores Urbanizables Residenciales - 2 Sectores Urbanizables Industriales - 1 Sector Terciario-Servicios	60.273
- Consumo total del Municipio, según volumen Facturado, más los incrementos según las previsiones de crecimiento del Municipio: 103.546 m ³ /año + 82.141 m ³ /año (Consumo total del Municipio menos desfavorable)	185.687

- Consumo total del Municipio, según Volumen Facturado, más los incrementos según previsiones de crecimiento del Municipio, más la diferencia entre el consumo Facturado y Captado: 103.546 m³/año + 82.141 m³/año + 60.273 m³/año (Consumo total del Municipio más desfavorable)	245.960
- Consumo total del POM en el Horizonte de 2015	Se desconoce
- Consumo total del POM en el Horizonte de 2021	Se desconoce
- Consumo total del POM en el Horizonte de 2027	Se desconoce
- Asignación Hídrica Plan Hidrológico de cuenca; Horizonte de 2015	272.000
- Asignación Hídrica Plan Hidrológico de cuenca; Horizonte de 2021	303.000
- Asignación Hídrica Plan Hidrológico de cuenca; Horizonte de 2027	338.000
- Superávit Hídrico; Horizonte de 2015 (Considerando el consumo total del Municipio más desfavorable)	+ 26.040
- Superávit Hídrico; Horizonte de 2021 (Considerando el consumo total del Municipio más desfavorable)	+ 57.040
- Superávit Hídrico; Horizonte de 2027 (Considerando el consumo total del Municipio más desfavorable)	+ 92.040

- Evaluación Ambiental Preliminar (Expte.: PLA-SC-09-0047): Informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, de fecha 25 de Noviembre de 2014, sobre el acuerdo con la Memoria Ambiental del Plan denominado “Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Calatrava” (Expte.: PLA-SC-09-0047).

Del Informe de la DGCIA se destaca literalmente el siguiente “Acuerdo con la Memoria Ambiental”:

Esta Dirección General, como órgano ambiental, una vez emitido el Documento de Referencia, revisado el Informe de Sostenibilidad Ambiental, teniendo en cuenta el resultado de la puesta a disposición del público y las consultas a las Administraciones

Públicas afectadas y al público interesado, a la que se ha sometido, formula a los solos efectos ambientales, este Acuerdo con la Memoria Ambiental del Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Calatrava (Ciudad Real) elaborado por el Excmo. Ayuntamiento de Alcolea de Calatrava.

Dado que el análisis del proceso de Evaluación Ambiental desarrollado en la Memoria Ambiental ha sido correcto y se han integrado los aspectos especificados por la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, se estima que no es necesario añadir nuevas determinaciones finales, sin perjuicio de las que pudieran incluirse dentro de la fase de seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan y de la verificación de la información que figura en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental corregida.

En conclusión, desde el punto de vista ambiental, no se encuentra objeción al “Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Calatrava (Ciudad Real)” (Expte.: PLA-SC-09-0047)”, por lo que se muestra el Acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor.

Una vez se elabore la versión definitiva del Plan, el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental (ambos corregidos por el proceso ambiental) deberán ser parte integrante del mismo. Igualmente, dicha versión definitiva del Plan deberá tener en cuenta el contenido de la Memoria Ambiental.

El órgano promotor, dará suficiente publicidad al Plan aprobado, según lo establecido en el artículo 33 de la Ley 4/2007.

Los proyectos que desarrollan este Plan de Ordenación Municipal pueden encontrarse incluidos en los Anexos de la Ley 4/2007, por lo que, en su caso, deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previamente a su autorización por el órgano sustantivo que corresponda.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión celebrada el día 1 de Julio de 2014. Se resalta del acuerdo Plenario que, según se desprende del punto segundo y tercero del mismo, la Aprobación Inicial del POM implicaba elevar éste a la CPOTyU para que ésta resolviese sobre su Aprobación Definitiva.

4.- DATOS SINTETIZADOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL POM, EN CUANTO A:

1º Las determinaciones Urbanísticas del POM, que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

El POM hace referencia expresa a las determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada, y dentro de la primera a las Clases de Suelo que se Clasifican en él: Rústico,

Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado y Urbanizable; así como al Régimen específico de las Construcciones y Edificaciones preexistentes que, con la Aprobación Definitiva del POM, quedaran en situación de Fuera de Ordenación.

2º Al contenido y a la Documentación de POM, que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

El POM, en soporte papel y CD-ROM, se presenta completo en cuanto a:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Información.
- Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación de los Suelos: Rústico, Urbano Consolidado, Urbano No consolidado y Urbanizable.
- Planos de Ordenación
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público (Sin Suelos Públicos que tengan Uso Residencial).

3º Al ajuste a la Norma Técnica de Planeamiento, para Homogeneizar el contenido de la Documentación del POM.

Al Plan de Ordenación Municipal de referencia le resultaría aplicable lo que establece el primer párrafo de la “Disposición Adicional Única” del Decreto 178/2010, de 1 de Julio de 2010, por el que se Aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (POM y PDSU); Disposición relativa en general a los Planes en curso de Aprobación, y en particular en cuanto a los Planes sin Información Pública a la entrada en vigor del Decreto 278/2010 (27 de Julio de 2010).

En este sentido, se comprueba que el POM de referencia se ajusta, en general, al contenido documental que establece la NTP, salvo en lo concerniente a tener que presentar los Soportes Digitales Editables que exige la NTP; pudiéndose comprobar que LOS Planos de Información y de Ordenación ni se presentan Georreferenciados, ni mucho menos son “Editables”, ya que se trata de archivos PDF y no de archivos en formato dwg (georreferenciados), ni de archivos shapefile: shp, a los que se refiere el apartado 3.6 del Anexo del Decreto por el que se Aprueba la citada Norma Técnica de Planeamiento.

4º Los grandes rasgos y las grandes cifras del POM:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Fomento

Servicio Periférico de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

www.castillalamancha.es

CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE	CALIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE: Has.
Suelo Urbano Consolidado (Coincidente con la Zona de Ordenación Urbanística: ZOU-1)	Uso Residencial	37,96
	Viario	14,66
	Áreas Libres y Zonas Verdes de Sistemas Locales y Sistemas Generales	1,30
	Equipamientos Comunitarios de Sistemas Locales y Sistemas Generales	5,63
Suelo Urbano No Consolidado (correspondiente a Unidades de Actuación previstas en las NN.SS. Vigentes, tanto las que están totalmente desarrolladas como las que están en fase de desarrollo)	UA-1 (Residencial)	1,68
	UA-2 (Residencial)	0,22
	UA-3 (Residencial)	0,51
	UA-4 (Residencial)	1,38
	UA-5 (Residencial)	0,43
	UA-6 (Residencial)	0,73
	UA-7 (Residencial)	0,67
	UA-8 (Residencial)	1,01
	UA-9 (Residencial)	0,62
	UA-10 (Residencial)	0,90
	UA-11 (Residencial)	0,49
Suelo Urbanizable anejo a Núcleo Urbano	SI-1 (Industrial)	9,52
	S-2 (Residencial)	1,16
	S-3 (Residencial)	6,03
	S-4 (Residencial)	4,56
	S-5 (Residencial)	2,34
	ST-1 (Terciario-Servicios)	2,51
Suelo Urbanizable exterior al Núcleo Urbano	SI-2 (Industrial)	3,65
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO		68,19
TOTAL SUELO URBANIZABLE		29,77
TOTAL SUELO URBANO (SUC Y SUNC) Y URBANIZABLE		97,96

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	SUBCATEGORÍAS	SUPERFICIE: Has.
Rústico de Reserva		1.719,18
Rústico No Urbanizable de Especial Protección.	Ambiental	873,27
	Natural (Incluye la superposición de diferentes áreas objeto de protección)	7.871,63

	Cultural	656,14
	Paisajística	2,92
	Estructural	1.420,65
	Infraestructuras y Equipamientos	2,78
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL		Aproximadamente unas 7.069. Corresponderá a la suma de todas las Clasificaciones de Suelo que contempla el POM, excluida la superposición de las diferentes áreas de SRNUEP Natural

En cuanto al número máximo de nuevas viviendas, el POM plantea las siguientes:

CLASIFICACIÓN DE SUELO	DENSIDAD RESIDENCIAL	Nº DE VIVIENDAS
Urbano Consolidado (ZOU-1)		53
Urbano No Consolidado (Incluido en la ZOU-1)	De la UA-1 a la UA-11: Se desconoce	82
Urbanizable Residencial	S-2: 30 Viv./Ha.	35
	S-3: 30 Viv./Ha.	181
	S-4: 30 Viv./Ha.	137
	S-5: 30 Viv./Ha.	70
Número Máximo total de Viviendas futuras procedentes de las 11 UAs y de los 4 Sectores Urbanizables		505
Número Máximo total de Viviendas <u>futuras</u>		558

En cuanto a la Densidad Poblacional, procedente del Planeamiento de Desarrollo, el POM plantea la siguiente:

SECTORES URBANIZABLES RESIDENCIALES, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS OBJETIVOS DE ÉSTOS	DENSIDAD POBLACIONAL MÁXIMA Hab/Ha.	Nº de Habitantes
S-2: 1,18 Ha; 10.440 m ² t	90	106

S-3: 6,16 Ha; 54.270 m ² t	90	554
S-4: 4,66 Ha; 41.040 m ² t	90	419
S-5: 2,39 Ha; 21.060 m ² t	90	215
Densidad Poblacional Horizonte		
Nº Habitantes Actuales: INE 01/01/2013		1.549
Nº Habitantes Totales (Actuales + Horizonte POM)		2.843 *

* En el POM se cita que el horizonte poblacional a 12-14 años se estima en torno a unos 1.760 habitantes: 140 más de los 1.620 habitantes actuales (pág. 3 de la Memoria Justificativa, habitantes INE al 01/01/2011), correspondiente a un incremento de un 0,60% anual.

El cálculo de la Densidad Poblacional que se recoge en la Memoria Justificativa del POM, procede del estudio:

- Del número de habitantes existentes: 1.620
- De la Superficie de la Edificabilidad Residencial existente: 23,45 Has
- Del Coeficiente de viviendas Ocupadas: 0,69

Por lo que la Densidad Poblacional resultante asciende a 100,12 Hab./Ha, resultado que reajustando a 90 Hab./Ha para Suelo Urbanizable, arrojaría en función del número Máximo de Viviendas a realizar y de la Superficie Bruta de cada Sector, a considerar una media de 3,05 Habitantes por Vivienda.

5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Certificado emitido por el Sr. Secretario de la Corporación Municipal, que recoja expresamente la inexistencia de Suelo Residencial Público en la localidad. Certificado exigido por el Artículo Tercero, punto 4, del Decreto 87/1993, de 13 de Julio sobre Catálogos de suelo de Uso Residencial (DOCM nº 55, de 23 de Julio de 1993); y que justificaría el hecho de que el POM de Alcolea de Calatrava no disponga del correspondiente Catálogo de Suelo Residencial Público que se le debe exigir al mencionado Plan.
- Nuevos Informes emitidos por Cocemfe-Ciudad Real y por el Servicio de Supervisión de Proyectos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales mediante el que se acredite la subsanación de todas aquellas Observaciones realizadas por ambos en los Informes anteriormente emitidos respecto del POM de alcolea de Calatrava y del cumplimiento de la Normativa en materia de Accesibilidad Urbanística contemplada en el mencionado Plan.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, respecto de la afección del POM a la carretera de Titularidad Estatal N-430.

- Nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento respecto del Informe Favorable condicionado emitido por la misma; así como respecto de lo expresamente recogido e indicado por el Vocal representante del Servicio de Carreteras de los Servicios Periféricos de Fomento de Ciudad Real (D. Juan Palomares Pérez) en la Comisión de Concertación Interadministrativa de 17 de septiembre de 2014. Indicaciones relacionadas con la licitación de la obra: “Mejora del trazado de la carretera CM-4164, tramo N-430 a Alcolea de Calatrava”, así como con la posible afección que dicha obra representa hacia el POM, debiendo ser la Dirección General de Carreteras la que determine la incidencia e influencia en el mencionado Plan.

6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS MÁS SIGNIFICATIVAS:

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

Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado

- Comparando los Planos de Información: I-07, I-08 / I-09, I-10 / I-11 / I-12 e I-14 / I-15, con los Planos de Ordenación: OD-1 / OD-2 y OE-2 / OE-3 / OE-4, se comprueba que realmente:
 - La Unidades de Actuación: UA-1, UA-4, UA-5, UA-7, UA-8 y UA-11 serían merecedores de ser ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado; por lo que así deberán quedar recogidas.

En cualquier caso, se podrá optar por fusionar alguna de las Unidades de Actuación Urbanizadora que se indican; e incluso estudiar la posibilidad de someter algún ámbito únicamente a Plan Especial de Reforma Interior, siempre que sea posible aplicar este tipo de Plan al ámbito espacial seleccionado.

- Al margen del tamaño de las Unidades de Actuación Urbanizadora que deben quedar así delimitadas; las Cesiones que deberán considerarse, independientemente del 10% del aprovechamiento Urbanístico del Área de Reparto y de los Viales correspondientes, deberán ser además las de los Estándares Urbanísticos que establece el Texto Refundido de la LOTAU y del Reglamento de Planeamiento de ésta para Suelo Urbanizable. En este caso, facilita el desarrollo de las UAU la posibilidad de que los Sistemas Locales sean Discontinuos a éstas.

En cualquier caso, no procede considerar lo que se establece en el Artículo V.9.4, página 50 de la Normativa Urbanística del POM.

- El desarrollo de las UAU que finalmente queden delimitadas en el POM, requerirán para su desarrollo el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora mediante Plan

Especial de Reforma Interior, por lo que deberá eliminarse o reajustarse lo que se establece en el Artículo V.9.5, página 51 de la Normativa Urbanística del POM.

- Las Unidades de Actuación: UA-2, UA-3, UA-6, UA-9 y UA-10 deberán corresponderse con ámbitos espaciales de Suelo Urbano Consolidado, pudiendo estar sometidos a eventuales Proyectos de Obra Pública Ordinaria al objeto de completar las posibles Obras de Urbanización ya comenzadas y prácticamente completas.
- Relacionado con el apartado anterior, deberá reajustarse la numeración de las Unidades de Actuación Urbanizadora e incorporar las Fichas de Gestión Urbanística de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con arreglo a lo que establece el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento. En cualquier caso, la incorporación de las Fichas de Gestión Urbanística repercutirá en tener que evaluar y reajustar Sistemas Locales, Densidades Poblacionales, etc.
- Asumir Unidades de Ejecución desarrolladas procedentes de las Normas Subsidiarias vigentes, implica tener que incorporar la Ficha de Gestión Urbanística que recoge el Anexo I de la Norma Técnica de Planeamiento.
- Se deberán reajustar los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Sistemas Locales de Zonas Verdes que se grafían en el Plano de Ordenación OD-1 / OD-2, y que se describen en la página 14 de la Memoria Justificativa del POM. Sistemas localizados siempre sobre Suelo Urbano

El reajuste que se sugiere se basa en el hecho de que en el POM se cuantifican un total de 8.900 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres, ubicados entre el Parque Municipal de “El Reloj” (7.300 m²) y entre las Plazas Mayor y de los Reyes (1.600 m²). Sistemas Generales ligeramente excedentarios, ya que cubrirían un total de 3.560 habitantes, entre existentes y futuros; mientras que en el POM se establece una población final, entre habitantes existentes y futuros de 3.135 habitantes, a los que habrá que añadirle la población procedente de las 53 nuevas viviendas a ubicar en las Unidades de Actuación incluidas en la ZOU-1 Residencial.

- Tanto de las Memorias Informativa y Justificativa como de los Planos de Ordenación, deberá eliminarse todo lo relativo al “Sistema Adscrito al incremento de Edificabilidad Residencial” que se ubica en torno a la “Ermita de la Cruz”, ya que no procede establecer un Sistema General o Local de Espacios Libres Públicos o de Zonas Verdes, que estén localizados sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural por la presencia de Elementos Geomorfológicos por Afloramientos (Por ejemplo ver plano de Ordenación OD-1 / OD-2). Por este motivo, este Sistema, no podrá ser objeto del reajuste que de los Sistemas Generales y Locales deberá realizarse.
- Necesariamente deberá hacerse referencia a los Niveles de Densidad Poblacional que tendrá cada Unidad de Actuación contemplada en el POM. Niveles de Densidad conforme a los que establece la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la LOTAU.

Suelo Urbanizable Residencial

A/ En cuanto a las Determinaciones de la Ordenación Estructural

- El reajuste de los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Sistemas Locales de Zonas Verdes, repercutirá en tener que incluir los Sistemas Generales de esta naturaleza en cada uno de los cuatro Sectores Urbanizables Residenciales delimitados en el POM.

Por este motivo, deberán corregirse las cuatro Fichas de Gestión Urbanística de los Sectores Urbanizables Residenciales, eliminando de cada una de las Fichas, el que: los Sistemas Generales Adscritos, serán exteriores, y estarán ubicados en el “Parque del Reloj”, debiendo recoger que serán interiores, cuantificándose en la superficie que en cada caso corresponda.

- Se aconseja reajustar los Aprovechamientos Objetivos Residenciales de los cuatro Sectores Urbanizables, al objeto de reducir Sistemas Locales, sobre todo por el hecho de tener que Adscribir dentro de cada Sector los Sistemas Generales que le serán exigibles a cada Sector Residencial. Este reajuste deberá realizarse teniendo en cuenta la Parcela Mínima que se establece de forma igualitaria para todos los Sectores Residenciales (100 m²s) conjugando dicha Parcela Mínima edificable con el Suelo Neto Residencial en el que finalmente se materializará dicha Parcelación Urbanística
- Deberá eliminarse que el único Sector Urbanizable de Ordenación Detallada es el S.4, ya que dicho Sector no tiene ni “Zonificación” (Art. VI.4, pág. 52 de la Normativa Urbanística del POM).

En este sentido, se advierte que ningún Sector Urbanizable delimitado y definido en el POM, tiene la Ordenación Detallada que implique poder prescindir de la Alternativa Técnica del PAU que los desarrolle en un futuro, y menos el Sector S.4 al que se hace referencia.

- En todas las Fichas de Gestión Urbanística, y concretamente en el apartado D.12 de ellas, relativo a Observaciones y Condiciones de Desarrollo, deberá especificarse la existencia o no de posibles Coeficientes Correctores de Uso y Tipología para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.

La existencia de Coeficientes Correctores repercutirá en el apartado relativo a Aprovechamiento Objetivo del Ámbito de cada una de las Fichas de Gestión Urbanística; pudiéndose igualar Aprovechamiento Objetivo y Edificabilidad Bruta si este fuera el caso.

- Necesariamente deberá hacerse referencia a los Niveles de Densidad Poblacional que tendrá cada Sector Urbanizable Residencial contemplado en el POM. Niveles de Densidad conforme a los que establece la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la

LOTAU; todo ello a pesar de que dicha Densidad no se haya calculado y establecido como establece la mencionada Disposición Preliminar.

Las determinaciones anteriores repercutirán de forma evidente en el Aprovechamiento Objetivo de cada Sector Urbanizable, y por tanto en el porcentaje del Aprovechamiento Tipo que del mismo tendrá que cederse en el futuro.

B/ En cuanto a las Determinaciones de la Ordenación Detallada

- En todas las Fichas de Gestión Urbanística de los Sectores Urbanizables Residenciales carentes de ellas, deberán reflejarse las siguientes determinaciones:
 - Superficie, aproximada y por tanto orientativa, de la Red Viaria.
 - Superficie, aproximada y por tanto orientativa, del Suelo Neto Lucrativo.
 - Ordenanza Edificatoria específica de aplicación.
- Se deberá aclarar si la “Sección Mínima de la Vía de Ronda y del resto de Viales” que figura en el apartado Observaciones de cada una de las Fichas de Gestión Urbanística corresponde a la anchura de la caja del vial, o a la de las Alineaciones Edificatorias; ya que si se tratara de estas últimas, la sección que se establece de 10 m, difícilmente sería compatible con la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010 de condiciones básicas de accesibilidad, al menos respecto a la repercusión que tendría en cuanto a tráfico y movilidad vehicular.

Las correcciones que se realicen respecto de las determinaciones de carácter Estructural y Detallada para cada Ficha de Gestión Urbanística de los Sectores Urbanizables Residenciales, también deberán ser corregidas en la Normativa Urbanística del POM.

Suelo Urbanizable Industrial-Terciario

A/ En cuanto a las Determinaciones de la Ordenación Estructural

- En todas las Fichas de Gestión Urbanística, y concretamente en el apartado D.12 de ellas, relativo a Observaciones y Condiciones de Desarrollo, deberá especificarse la existencia o no de posibles Coeficientes Correctores de Uso y Tipología para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.

La existencia de Coeficientes Correctores repercutirá en el apartado relativo a Aprovechamiento Objetivo del Ámbito de cada una de las Fichas de Gestión Urbanística; pudiéndose igualar Aprovechamiento Objetivo y Edificabilidad Bruta si este fuera el caso.

B/ En cuanto a las Determinaciones de la Ordenación Detallada

- En todas las Fichas de Gestión Urbanística de los Sectores Urbanizables Industriales-Terciarios carentes de ellas, deberán reflejarse las siguientes determinaciones:
 - Superficie, aproximada y por tanto orientativa, de la Red Viaria.
 - Superficie, aproximada y por tanto orientativa, del Suelo Neto Lucrativo.
 - Ordenanza Edificatoria específica de aplicación.
- Se deberá aclarar si la “Sección Mínima de los Viales” que figura en el apartado Observaciones de cada una de las Fichas de Gestión Urbanística corresponde a la anchura de la caja del vial, o a la de las Alineaciones Edificatorias; ya que si se tratara de estas últimas, la sección que se establece de 10 m, difícilmente sería compatible con la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010 de condiciones básicas de accesibilidad, al menos respecto a la repercusión que tendría en cuanto a tráfico y movilidad vehicular.

Las correcciones que se realicen respecto de las determinaciones de carácter Estructural y Detallada para cada Ficha de Gestión Urbanística de los Sectores Urbanizables Industriales, también deberán ser corregidas en la Normativa Urbanística del POM.

Suelo Rústico

- En el Artículo VII.2.3. Requisitos básicos y superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva, consta para “Las actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico” y para el “Depósito de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente”, una ocupación máxima del 10% de la superficie de la finca

No obstante dentro del cuadro de ACTOS / USOS AUTORIZABLES (Pág. 70) consta como ocupación máxima el 2%, debiendo realizarse la corrección correspondiente.

Asimismo también consta como una ocupación máxima del 2%, las instalaciones / construcciones mencionadas en los siguientes Artículos del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección:

- 1º Artículo VII.3.3. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental
- 2º Artículo VII.3.4. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.
- 3º Artículo VII.3.5. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural.
- 4º Artículo VII.3.6. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural. Subcategoría Forestal.

5º Artículo VII.3.7. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural. Subcategoría Extractiva.

6º Artículo VII.3.8. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Debiendo realizarse, en su caso, las correspondientes correcciones.

- En el Artículo VII.3.8. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, en la “Zona de afección de carreteras” deberán reflejarse, qué usos, actos y actividades de los enumerados en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, de acuerdo con la legislación sectorial, están permitidos, según se establece en el Artículo 12, y todo ello de conformidad con el Artículo 19. Determinaciones de la Ordenación Territorial y Urbanística sobre suelo rústico, del mencionado texto legal.

Asimismo en el apartado equipamiento. 1.A Cementerio, consta que “se establece una zona de protección de 50 m de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción y en la que no podrá autorizarse construcción, excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios y luego constan unos parámetros urbanísticos de parcela mínima de 2 Ha para uso cinegético y otras consideraciones.

Debiendo realizarse las correcciones correspondientes.

- Se deberán aportar planos a escala adecuada donde se puedan apreciar con claridad los números de los polígonos y parcelas que afectan al Suelo Rústico de Reserva y No Urbanizable de Especial Protección, en sus distintas categorías.

Además de gráficamente se tendrán que especificar literalmente todos los polígonos y parcelas afectados por los suelos rústicos mencionados.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan de Ordenación Municipal de referencia, por considerarlo ajustado:

1º A la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

2º Al acuerdo que, respecto de la Memoria Ambiental del Plan de Ordenación Municipal de referencia, ha emitido la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura (Expte. PLA-SC-09-0047) en fecha 25 de Noviembre de 2014; considerándose por tanto que el Modelo Territorial que propone el POM es Ambientalmente Viable y Sostenible.

3º A la Legislación Sectorial que le resulta exigible.

La presente Aprobación Definitiva por parte de la CPOTyU conlleva además , que ésta Informa Favorablemente la justificación específica que recoge el POM en cuanto a la forma de calcular la Densidad Poblacional, al haberse calculado ésta de forma diferente a como establece la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido 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 del POM, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de éste en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

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 cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF, así como los correspondientes soportes Digitales Editables; ejemplares y CDs-ROMs 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.

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

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 18 de Noviembre de 2014; R.U. de Entrada nº 2.915.390.
- **Autor Documento Urbanístico:** Arturo Álvarez Labarga, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo de 2014.

- **Población:** 6.272 Habitantes (I.N.E. 1-1-2013)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 14-11-1989, D.O.C.M. de 20-12-1989.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Membrilla.
- **Antecedentes:** La Modificación Puntual de referencia fue tramitada anteriormente en:

1º CPU de sesión de 17 de Febrero de 2005, cuyo acuerdo literal se transcribe totalmente a continuación:

ACUERDO C.P.U. 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.

2º CPOTyU de sesión de 9 de Octubre de 2014, cuyo acuerdo literal se transcribe totalmente a continuación:

ACUERDO CPOTyU DE 9 DE OCTUBRE DE 2014:

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.- OBJETO:

Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado, al objeto de obtener el “Suelo Dotacional Público” donde se ubican actualmente, y en perfecto funcionamiento, el Centro de Salud del SESCAM y la Piscina Municipal.

El Suelo Reclasificado asciende a 14.925,00 m² entre propiedad Privada (D^a Matea Arias Menchén) y Pública (Ayuntamiento de Membrilla); tratándose en concreto de las Parcelas nº 46 y 167 del Polígono Catastral de Rústica nº 3 del Término Municipal de Membrilla.

En cuanto a las Referencias Catastrales Urbanas del Suelo Reclasificado, son las siguientes:

Parcela Catastral	Titularidad y Uso	Superficie m ²
13054A0300167	Dotacional Público, Aytº de Membrilla	12.582,00
13054A0300046	Residencial Privado, D ^a Matea Arias Menchén	1.500,00
13054A0300052	Dotacional Público, Aytº de Membrilla	119,00
Sin Catastrar	Dotacional Público, Aytº de Membrilla	724,00
Superficie Total del ámbito de la MP/NN.SS.		14.925,00

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 198, de 14 de Octubre de 2014.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 13 de Octubre de 2014.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones, según Certificado expedido por la Secretaria Municipal el 17 de Noviembre de 2014.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes. No obstante, dada la ubicación del suelo objeto de Reclasificación, no resulta necesaria.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - El Ayuntamiento presenta el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha; así como el Informe que tiene que emitir, al menor, una Entidad competente en materia de Accesibilidad (Cocemfe-Ciudad Real).
 - No obstante no se hace referencia alguna al Informe que, respecto de Accesibilidad, deberían haber emitido los Servicios Periféricos competentes en materia de Sanidad y Bienestar Social.
 - 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 tanto de la CPU de 17 de Febrero de 2005, como de la CPOTyU de 9 de Octubre de 2014.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		El Informe aportado no garantiza el Abastecimiento de agua. Tampoco se garantiza la capacidad de Depuración de las aguas residuales que se generen
Agencia del Agua de Castilla La Mancha	X		La localidad de Membrilla cuenta con un sistema de Abastecimiento y Depuración-Saneamiento sobre el que la Agencia del Agua no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (Afección a la Carretera N-430)		X	No resulta necesario, ya que el Ayuntamiento aporta Acta de “ <u>Cesión de un tramo de la Carretera N-430a, comprendido entre los PP.KK.: 365+625 al 369+700</u> ”. 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 a 4.075 m.
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, al no apreciarse afección alguna a elementos de naturaleza Arqueológica, Arquitectónica o Etnológica
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad	X		Informe Desfavorable
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (Cocemfe-Ciudad Real)	X		La MP de NN.SS. de referencia, cumple con las determinaciones de la Legislación vigente en materia de Accesibilidad
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

- Resolución de 16 de Julio de 2014 (DOCM nº 145 de 30 de Julio de 2014) de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, 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 significativo 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.*

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria celebrada el 27 de Noviembre de 2014.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en desarrollar urbanísticamente el “Convenio Urbanístico suscrito el 23 de Noviembre de 2001 entre el Ayuntamiento de Membrilla y D^a Matea Arias Menchén”.

Convenio Urbanístico que posteriormente provocó la Firma de la Escritura de Segregación y Compra Venta otorgada por la mencionada Señora a favor del Ayuntamiento de Membrilla. Escritura suscrita en Manzanares el 31 de Enero de 2002.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La diferencia fundamental entre el Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia que fue Informado en CPU de 17 de Febrero de 2005 y el de ahora, en ambos casos redactados por el mismo Arquitecto (D. Arturo Álvarez Labarga), es que el de ahora plantea rotundamente la “Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado”.

El Suelo reclasificado es colindante al Área deportiva del Velódromo Municipal de Membrilla, por lo que el objetivo planteado por el Ayuntamiento era agrupar junto a dicha Área deportiva los dos nuevos Equipamientos Públicos que se pretendían implantar a raíz del Convenio Urbanístico al que se hace referencia.

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

Con la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual culminaría el objetivo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito el 23 de Noviembre de 2001 entre el Ayuntamiento de Membrilla y D^a Matea Arias Menchén, mediante el que el Ayuntamiento obtuvo el Suelo Dotacional Público de ambos Equipamientos Dotacionales Públicos que le corresponderían a él, junto con los Viales resultantes, mientras que el Suelo Residencial igualmente resultante y urbanizado le correspondería a D^a Matea Arias Menchén.

En este sentido, el Ayuntamiento aporta copia de la Escritura de Segregación y Compra Venta otorgada por D^a Matea Arias a favor del Ayuntamiento de Membrilla. Escritura suscrita en Manzanares el 31 de Enero de 2002, y que está basada en el Convenio Urbanístico suscrito el 23 de Noviembre de 2001 entre el Ayuntamiento y la mencionada Señora. Convenio incluido en la Escritura.

Por tanto, el reparto superficial que de cada uno de los nuevos Usos plantea la Modificación Puntual sería el siguiente:

- Suelo Público correspondiente a Sistemas Generales de Equipamiento Deportivo (Piscina Municipal)..... 6.232,00 m²
- Suelo Público correspondiente a Sistemas Generales de Equipamiento Sanitario (Centro del SESCAM)..... 3.237,00 m²
- Suelo Público correspondiente a Sistemas Generales de

Comunicaciones (Viario).....	3.956,00 m ²
- Suelo Privado Residencial (Ordenanza nº 1) <u>propiedad de D^a Matea Arias Menchén.....</u>	<u>1.500,00 m²</u>
- Total Suelo Reclasificado de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado.....	14.925,00 m ²

Como se puede comprobar, el incremento de Suelo Neto Residencial (1.500,00 m²), y por tanto la Edificabilidad Máxima Residencial que éste conlleva (2.250,00 m²t) se ve compensado con los nuevos Suelos Públicos Dotacionales que se obtienen (6.232,00 m² y 3.237,00 m²), donde se ubican la Piscina Municipal y el Centro de salud del SESCAM.

El Documento Técnico también recoge y justifica el estudio de la futura zona de Ordenación Urbanística en la que estaría enclavado el Suelo Reclasificado, en cuanto al número de viviendas, superficie construida materializada (preexistente), Edificabilidad Bruta actual (0,4176 m²t/m²s, muy lejos de los 10.000 m²tr/Ha); entendiéndose por tanto que los 1.500 m² de nuevo Suelo Residencial con los 2.250,00 m²t asociados a él, no implicaría que en la ZOU correspondiente se superen los estándares máximos admisibles de Edificabilidad Residencial.

Todos los Viales fueron urbanizados por el Ayuntamiento entre los años 2006 y 2007 en cumplimiento del Convenio Urbanístico firmado, por lo que todos los terrenos servidos por los viales cuentan con todos los Servicios Urbanísticos requeridos. En este sentido se advierte que dos de los nuevos viales creados son perpendiculares a uno ya contemplado en las NN.SS. como Suelo Urbano Consolidado. Este vial perpendicular se denomina actualmente calle Adolfo Suárez, y es prolongación de la calle denominada Cordel de la Plata.

Al Suelo Residencial resultante le será aplicable la Ordenanza nº 1, Residencial de Ensanche, establecida en las NN.SS., cuyos Parámetros Urbanísticos más significativos son los siguientes:

- Parcela Mínima: 250,00 m²
- Altura Máxima: 7,00 m a alero, 10,00 m a cumbre
- Retranqueos: 3 m a Camino de Manzanares y a Calle Adolfo Suárez
- Fondo Máximo Edificable: No se establece
- Edificabilidad Neta Máxima: 1,50 m²t/m²s
- Ocupación Máxima: Según retranqueos
- Nº Máximo de Viviendas: 23 Unidades Residenciales
- Edificabilidad Máxima Residencial: 2.250,00 m²t

En cuanto al incremento de la Densidad Poblacional que conlleva la Modificación Puntual, el Documento Técnico justifica en función del Suelo Neto Residencial así como de la edificabilidad Neta Máxima Residencial, y de la Edificabilidad Máxima Residencial que se podrá materializar, que en aplicación de lo que establece la Disposición Preliminar nº 13 del

Texto Refundido de la LOTAU, el incremento poblacional teórico será de 72 nuevos habitantes aproximadamente.

Igualmente, se justifica que con los 43.133 m² de Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres existentes en la localidad queda cubierta la necesidad que de dichos Sistemas Generales requiere el incremento poblacional cifrado en 72 nuevos habitantes; ya que los 43.133 m² de Sistemas Generales existentes cubrirían una población de 17.250 habitantes, mientras que la población a 1 de Enero de 2013 asciende a 6.272 habitantes. Con estos datos, la localidad de Membrilla cuenta por tanto con un Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres excedentarios en cuanto a la población que dicho Sistema General necesita cubrir.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativo expresamente a las garantías existentes tanto en materia de Abastecimiento de agua como en materia de Depuración de las aguas residuales que se generen. Este último Informe de garantías en materia de Depuración, se estima que se podría suplir por el del gestor de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

En cualquier caso, tanto el Informe de garantías de Abastecimiento de agua, como el de la Depuración de las aguas residuales, son una exigencia impuesta además en la Medida Vinculante Quinta de la Resolución de 16 de Julio de 2014 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, relativa a la Evaluación Ambiental de la presente Modificación Puntual de NN.SS.

- Nuevo Informe de los Servicios Periféricos competentes en materia de Sanidad y Bienestar Social, relativo a Accesibilidad Urbanística, dado que del que se ha dispuesto, fechado el 24 de Noviembre de 2014, es Desfavorable. En este sentido el nuevo Informe que se recabe deberá justificar la necesidad, o no, de ajustarse y cumplir la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero; ya que la mencionada Orden 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 (BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010). En este sentido se tendrá que tener en cuenta que el ámbito que abarca la Modificación Puntual, según recoge el Documento Técnico de ésta, fue Urbanizado durante los años 2006 y 2007, desconociéndose si dicha Urbanización procede de la Aprobación expresa de un Proyecto Técnico de Urbanización.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Se deberán incorporar los Planos de Información que recojan todas las Infraestructuras Urbanísticas con las que cuenta el Suelo Reclasificado, y que complemente y justifique los argumentos que, textual y fotográficamente, recoge el Documento Técnico en cuanto a que el Suelo Rústico Reclasificado mediante la presente Modificación Puntual pasará a ser Suelo Urbano Consolidado por contar con los Servicios Urbanísticos necesarios.
- Se deberá justificar la exención del 10% del Aprovechamiento Tipo Residencial del ámbito; consecuencia del incremento de Edificabilidad Residencial que conlleva la Reclasificación de Suelo (2.250,00 m²t). Se sugiere que esta justificación esté relacionada, entre otros, con el hecho de que el Ayuntamiento de Membrilla asumió el coste de la urbanización del vial de 12 m de anchura y la fachada de 61,67 m del camino de Manzanares, así como el 50% del vial de 10 m de anchura, girando a la Sra. Arias Menchén el otro 50% en concepto de “Cuotas de Urbanización” (pág. 5 del Documento Técnico; Apartado 5.5.1., relativo a Antecedentes del Convenio Urbanístico).

CONCLUSIÓN:

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.- 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.

3.1 - VILLANUEVA DE LA FUENTE - Expediente 36/2013 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para construcción de ESTABLECIMIENTO HOTELERO PARA TURISMO RURAL, promovido por D^a M^a CARMEN VILLORIA CHACÓN, 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 23, parcela 201.
- **Suelo:** Rústico de Protección Estructural.
- **Superficie de la parcela:** 4.878 m²
- **Superficie a construir:** 139,56 m² (121,56m² para vivienda y 17,50 m² para aperos).
- **Superficie a ocupar:** 157,20 m² (133,70 m² para vivienda y 17,50 m² para aperos)
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Gabriel de Salazar Viñas. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de una EDIFICACIÓN PARA TURISMO RURAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER, compuesta por una vivienda aislada prefabricada de una sola planta sobre rasante, y otros anexos, como son: una pequeña casa de aperos y una piscina.

El programa de necesidades se refiere a un alojamiento PREFABRICADO DE MADERA de una planta. La casa rural se dispone aislada, con el siguiente programa:

- ALOJAMIENTO Salón comedor
 Cocina
 3 Dormitorios
 2 Baños, uno de ellos adaptado a minusválidos
 Atillo con acceso mediante escalera escamoteable
 Porches

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 autorización por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
2. 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.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 2.439 m² (50% de la parcela mínima de 4.878 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
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 la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y

contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y 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.

La Calificación Urbanística ahora Otorgada por la CPOTyU supone, en base a lo que determina el Artículo 27,4 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, la Aprobación expresa de la superficie de la parcela vinculada al presente Establecimiento Hotelero para Turismo Rural, al ser ésta menor a la exigida de 1 Ha, en aplicación del Artículo 9 de la Instrucción Técnica de Planeamiento para obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, al contar el expediente con Informe Favorable, respecto de este particular, del Sr. Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de Empleo y Economía, fechado el 3 de Marzo de 2014.

3.2 - PIEDRABUENA - Expediente 35/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para construcción de COMPLEJO DE CASAS RURALES, promovido por COMPLEJO RECREATIVO EL SOTO, 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 10, parcela 868
- **Suelo:** Rústico
- **Superficie de la parcela:** 10.363 m²
- **Superficie construida:** 339,98 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Juan Antonio Bautista Cardoso. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El Complejo de Casas Rurales consta de:
 - Vivienda existente, con las siguientes dependencias:
 - Planta Baja: Vestíbulo, Salón-Comedor-Cocina, 1 Baño y 2 Dormitorios.
 - Planta Alta: Distribuidor, 2 Baños y 2 Dormitorios.
 - Vivienda prefabricada tipo A, con las siguientes dependencias: Porche, Estancia Dormitorio, Baño y Desván.
 - Vivienda prefabricada tipo B, con las siguientes dependencias: Estancia, 2 Dormitorios, Cocina y Baño.
 - Vivienda prefabricada tipo C, con las siguientes dependencias: Porche, Estancia Dormitorio y Baño.

La superficie total construida es la siguiente:

- Vivienda existente: 222,70 m²
- Vivienda prefabricada tipo A: 35,70 m²
- Vivienda prefabricada tipo B: 40,86 m²
- Vivienda prefabricada tipo C: 40,72 m²

ACUERDO CPOTyU:

En base a todos los antecedentes expuestos en el Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y considerando fundamentalmente lo que recoge el Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental, de fecha 26 de Noviembre de 2014, en relación con la Modificación del Proyecto Técnico planteada por el promotor del expediente.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA exclusivamente a las tres Viviendas Prefabricadas ubicadas sobre Suelo Rústico de Reserva, 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 5.181,50 m² (50% de la parcela mínima de 10.363,00 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral

afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.
- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y 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.

No obstante, aprovecha la CPOTyU para indicarle al Ayuntamiento de Piedrabuena que deberá:

1º Regularizar la situación urbanística en la que se encuentra la Vivienda existente a la que NO se extiende la Calificación Urbanística Otorgada, al encontrarse ésta prácticamente incluida dentro del ámbito de la Red de Áreas Protegidas de Castilla La Mancha, Zona Sensible, LIC y ZEPA: “Ríos de la cuenca media del Guadiana y laderas vertientes”.

Regularización urbanística que necesariamente requiere la reactivación Urbanística y Ambiental del Plan de Ordenación Municipal que han Redactado y que actualmente está paralizado en cuanto a su Trámite Urbanístico y Ambiental.

2º La Calificación Urbanística Otorgada nunca implicará, por el momento y hasta tanto se desarrolle la regularización a la que se hace referencia en el punto anterior, que la Vivienda existente pueda llegar a formar parte del Complejo Hotelero del que las tres Viviendas Prefabricadas si lo son; por lo que dicha Vivienda existente no deberá tener Uso de Turismo Rural, no pudiéndose desarrollar dicha Actividad en ella.

3.3 - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 45/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para construcción de COMPLEJO DE TURISMO RURAL Y CAMBIO DE USO DE NAVE EXISTENTE EN ALMAZARA, promovido por ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO ADEMÓN, 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 177, parcelas 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 64, 65, 119 y 120.
- **Suelo:** No urbanizable / suelo agrícola y forestal.
- **Superficie de la parcela:** 680.322 m²
- **Superficie a construir:** 1.341,34 m² (Complejo Rural) y 488,26 m² (Almazara).
- **Superficie a ocupar:** 1.829,60 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Sergio T. Peralta Campero. Arquitecto.
- **Uso y descripción:**

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

○ COMPLEJO DE TURISMO RURAL

Se trata de un complejo de turismo rural, en suelo rústico, compuesto por los siguientes edificios:

- 6 unidades habitacionales.
- Txoco.
- Recepción.
- Spa.
- Comedor y salones sociales.
- Sacristía.
- Planta depuradora.

○ ALMAZARA

Se trata de una edificación aislada, en suelo rústico, compuesta de una nave existente adaptada a la actividad de almazara.

PROGRAMA DE NECESIDADES

○ COMPLEJO DE TURISMO RURAL

- UNIDADES HABITACIONALES
 - Planta Baja: Se componen de acceso, escalera, recibidor, salón, baño 1, dormitorio y baño 2.
 - Planta Primera: Mirador.
- TXOCO

- Planta Baja: Se compone de sala de juegos-ludoteca, Txoco, bar, aseo caballeros, aseo señoras, vestuario caballeros, vestuario señoras, acceso aseos-vestuarios y porche.
- RECEPCIÓN
 - Planta Baja: se compone de acceso, recepción-conserjería, despacho, distribuidor, aseo, estudio y porche.
- COMEDOR
 - Planta Baja: Se compone de zona de circulación 1, escalera, acceso baños, baño accesible, baño caballeros, baño señoras, salón social 1, comedor, cocina, almacén, residuos, acceso de servicio y terraza.
 - Planta Primera: Se compone de zona de circulación 2, salón social 2 y salón social 3.
- SPA
 - Planta Baja: Se compone de porche, sala de máquinas, distribuidor, sala de terapias, aseo/vestuario caballeros, aseo/vestuarios señoras, aseo accesible, almacén 1, recepción, gimnasio, almacén 2, zona de tratamientos de hidroterapia, zona de tratamientos secos, enfermería y zona de piscina.
- SACRISTÍA
 - Planta Baja: Se compone de sacristía, acceso 1, acceso 2 y acceso 3.
- PLANTA DEPURADORA
 - Planta Baja: Se compone de cuarto para grupo electrógeno, baterías, gasoil, residuos y depuradora.
- ALMAZARA
 - Planta Baja: Se compone de almazara, cuarto de caldera, cuarto de grupo electrógeno, bodega 1, bodega 2, envasadora, aseo y zona de servicios auxiliares de almazara.
 - Planta Primera: Se compone de almacén.

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. Obtener informe favorable por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, conforme a la Ley 4/2007, de 8 de Marzo, de Evaluación Ambiental, con fecha 24 de Julio de 2014 y respecto de la normativa de conservación de la naturaleza..
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 1,5 Ha (50% de la parcela mínima de 3 Ha, necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
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 la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación

Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y 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.

3.4 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 15/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por PROMOCIONES AGRARIAS, ECOLÓGICA Y CULTURAL, 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 9, parcelas 215, 217, 226 y 227.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.1. Campiña Periurbana.
- **Superficie de la parcela:** 42.541 m²
- **Superficie a construir:** 98 m² (Ya existen construidas dos naves agrícolas una de 40 m² a la que se anexa la nave proyectada y otra de 181m², con una superficie total construida de 319 m²)
- **Superficie ocupada:** 319 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de ejecución. Marcelino Casas Torres. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** El uso de la nave será de almacén agrícola, aperos, grupo de bombeo, goteros, etc.

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 las parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a la construcción proyectada podrá ser 15.000 m².
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir

igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la 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.

3.5 - PUERTOLLANO - Expediente 38/2014 para INSTALACIÓN PROVISIONAL DE OFICINAS Y APARCAMIENTO DE CAMIONES, promovido por SOCIEDAD COOPERATIVA VOLQUETES REUNIDOS, 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 2, parcela 855
- **Suelo:** No Urbanizable de extracción minera y urbano consolidado.
- **Superficie de la parcela:** 3.627,43 m²
- **Superficie a construida:** 1.480,44 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Manuel Artuñedo Vadillo. Arquitecto.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 281.283,6 €
- **Uso y descripción:** Actividad: Operador de transportes. La instalación provisional consta de las siguientes edificaciones: 1 Porche, 2 Porches (aparcamiento), Almacén, Oficina, Cuarto agua, Cerramientos exteriores y Patio.
- **Duración actividad provisional:** Hasta tanto la actividad de la empresa ENCASUR perdure (se tiene previsto en principio que dure hasta el 2.018), ya que esta empresa es la que tiene contratada a la SOCIEDAD COOPERATIVA VOLQUETES REUNIDOS para el transporte de carbón.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento, con fecha 10 de Septiembre de 2014, solicitando informe según se establece en el Artículo 172.1 del TRLOTAU.
2. Informe del Técnico Municipal, de fecha 11 de Junio de 2014, donde consta, como más significativo:

Es necesario considerar que según escrito de autorización de Encasur esta sociedad tiene contrato con ella para el transporte del carbón en las instalaciones mineras.

Determinaciones de las normas urbanísticas del PGOU:

El art. 2.7.8 de las N.U. referido a los usos permitidos en suelo no urbanizable (suelo rústico) en su apartado 1 indica las explotaciones mineras y otros usos directamente vinculados.

Por tanto el uso se considera compatible, al ser una instalación dedicada a complementar las actividades mineras que desarrolla Encasur.

El art. 2.7.13 de las N.U. referido a las condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras indica que debe justificarse la necesidad de las edificaciones, de modo que se adecuen al paisaje tanto en su localización como volumetría y diseño y si son vinculadas a la explotación procede ajustarse a lo dispuesto en el art. 2.7.20 apartado 6.

Determinaciones del Reglamento de Suelo Rústico:

El uso de esta actividad se puede asimilar a lo dispuesto en el art. 11 apartado 4 letra c) del RSR donde indica:

“Elementos fijos pertenecientes al transporte en sus modalidades” dentro de los usos dotacionales de propiedad privada.

El escrito solicita otorgar la licencia de obras y actividad en precario, previa legalización de lo construido ya.

Si la licencia puede otorgarse en precario, para lo que será necesario informe jurídico al respecto, se considera que deberá presentar un proyecto técnico de las edificaciones construidas, justificando:

- *edificabilidad*
- *ocupación*
- *parcela mínima*
- *distancia al núcleo residencial*
- *Justificación de instalarse en el medio rural y en concreto en la ubicación actual*
- *memoria y garantía de los compromisos legales que adquiere con el Ayuntamiento y en particular el de demoler cuando el Ayuntamiento determine por desarrollar algún plan urbanístico o por cese de la actividad de Encasur o anulación del contrato con esta entidad.*

3. Informe del Técnico Municipal, de fecha 26 de Octubre de 2014, complementario del emitido el 11 de Junio de 2014, donde consta:

Artículo 18.1

Se trata de autorizar excepcionalmente la obra y actividad realizada en la parcela de suelo no urbanizable, considerando las mismas de carácter provisional, en tanto la actividad de la empresa ENCASUR perdure (se tiene previsto en principio que dure hasta el 2.018), dado que la actividad de transporte de carbón mediante vehículos volquetes es

la que tiene contratada Encasur a esta empresa, por lo que si Encasur cesa en su actividad, de igual forma cesaría esta empresa, siendo, por tanto esta circunstancia la que le da el carácter provisional a la actividad.

El suelo que ocupa es suelo no urbanizable calificado en el vigente P.G.O.U. como de “explotación minera” donde se permiten además de las explotaciones mineras, los usos directamente vinculados a éstas como es el uso que nos ocupa, por lo que se considera que la actividad o uso es permitida y no dificulta la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 18.2

Las instalaciones realizadas disponen de partes desmontables (cubiertas) y son demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en que están ubicadas durante el periodo que dure la actividad.

Artículo 18.3

Para el otorgamiento de la actividad y legalización de las obras concurren las siguientes condiciones:

- El uso está permitido por la legislación urbanística local.*
- El uso no es residencial.*

Artículo 18.4

Se considera según los documentos aportados que las obras ejecutadas son las imprescindibles para ejercer la actividad realizada en parte con elementos desmontables (ver descripción en los informes técnicos aportados por el solicitante) y fijos de fácil demolición. El cumplimiento de las garantías de seguridad y otras exigidas por la normativa de edificación deberán ser justificadas en el proyecto de legalización que deba presentar el interesado.

Artículo 18.5

La Licencia podrá ser revocada motivadamente cuando así lo acordase este Ayuntamiento en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna (así lo han manifestado y admitido los interesados). A requerimiento de este Ayuntamiento, el titular de la licencia otorgada por este procedimiento suspenderá la actividad y demolerá y desmontará a su costa los elementos fijos y desmontables respectivamente y las instalaciones autorizadas, en el plazo que se le otorgue.

Artículo 18.6

La eficacia de la licencia, bajo las condiciones que se indiquen según lo expuesto anteriormente, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones por el interesado (Volquetes Reunidos) debiendo de hacerlo constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 18.7

El Ayuntamiento exigirá del solicitante una garantía equivalente al valor de las demoliciones de los elementos de edificación existentes e instalaciones que se hayan autorizado, según valoración que efectuarán los servicios técnicos municipales.

Respecto los documentos que exige el art. 32 de este R.D.U., deberá exigírsele al interesado, teniendo en cuenta que el proyecto técnico a presentar debe ser de legalización.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

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:

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

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

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

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

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

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

b) Que no se trate de usos residenciales.

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

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a 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 unas instalaciones provisionales y temporales hasta tanto la actividad de la empresa ENCASUR perdure (se tiene previsto en principio que dure hasta el 2.018), ya que esta empresa es la que tiene contratada a la SOCIEDAD COOPERATIVA VOLQUETES REUNIDOS para el transporte de carbón.
 - No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

En este sentido en el informe del Arquitecto Municipal consta que: el suelo que ocupa es suelo no urbanizable calificado en el vigente P.G.O.U. como de “explotación minera” donde se permiten además de las explotaciones mineras, los usos directamente vinculados a éstas como es el uso que nos ocupa, por lo que se considera que la actividad o uso es permitida y no dificulta la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

- Desmontables o demolibles. Las instalaciones realizadas disponen de partes desmontable, pero en cualquier caso son demolibles, sin causar daño al entorno que se realizará con el consiguiente proyecto de demolición.
- 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 el Plan General de Ordenación Municipal al tratarse de un suelo no urbanizable para explotación minera, donde se permiten además de las explotaciones mineras, los usos directamente vinculados a esta como es el caso que nos ocupa. Asimismo el uso no es residencial.

- Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificaran el cumplimiento de las garantías de seguridad.

Se trata de unas instalaciones ya existentes. En cuanto al cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial y sobre edificación, se recogerá en el Proyecto de Legalización de las obras, que será necesario presentar según consta en el informe del Técnico Municipal, 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:

En base a todos los antecedentes expuestos en el Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, considerando la antigüedad de las Instalaciones y de la Actividad que en ellas se desarrolla; y sobre todo que éstas no

tienen ningún tipo de antecedente relativo a la existencia de una posible Autorización concedida, o no, por parte de la entonces Comisión Provincial de Urbanismo. Entendiendo además que la tramitación administrativa del presente expediente supone al menos establecer temporalmente un hito en cuanto al cese y clausura de la Actividad que se desarrolla en las Instalaciones Provisionales afectadas.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda Informar Favorablemente las Instalaciones Provisionales de referencia, en base a todas las justificaciones que respecto de la Provisionalidad y Temporalidad de las mismas recogen los Informes Técnicos Municipales que obran en el Expediente Administrativo correspondiente; entendiéndose por tanto que el expediente se ajusta a lo que establecen los Artículos 67 y 172 del TRLOTAU y el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU.

No obstante, y por todo ello, el Informe Favorable de la Legalización de referencia estará condicionado además a:

1. Que el periodo de vigencia de la actividad provisional sea como máximo hasta el año 2018, y no hasta que cese la actividad de la empresa ENCASUR por entender que dicho cese es meramente orientativo.
2. La Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante; y en cualquier caso siempre que se cumpla, y expire el plazo máximo concedido, que nunca irá más allá del año 2018.
3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su

estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

3.6 - VALDEPEÑAS - Expediente 42/2014 para ACTIVIDAD PROVISIONAL PARA LEGALIZACIÓN DE NAVE PARA ALMACÉN DE BOTELLAS DE VIDRIO Y TALLER DE CAMIONES, promovido por TRACTOLE, S.A., de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Zona Sur del Sector S-40 “Consolación Sur”, Ctra. A-IV p.k. 186, margen izquierdo
- **Suelo:** Urbanizable, ZOU-10, Sector S-40 “Consolación Sur”
- **Superficie de la parcela:** 5.932,70 m²
- **Superficie construida:** 1.444 m² (existe una caseta de 39,73 m²).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de legalización. Carlos Sánchez Pintado. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Nave para almacén de botellas de vidrio y taller de camiones, que tendrá la siguiente memoria de calidades:
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 67.515,42 €
- **Uso y descripción:** Se plantea una construcción desmontable formada por una estructura metálica, formada por pilares y pórticos metálicos, cubierta con chapa de acero en perfil comercial, prelavada en la cara exterior y galvanizada en la cara interior de 0,5 mm de espesor, con núcleo EPS, poliestireno expandido de 20 kg/m³, con un espesor de 30 mm, con cerramientos muro prefabricado de hormigón armado de 15 cm de espesor, carpinterías etc, si bien existen otras zonas de la obra como la cimentación formada por zapatas aisladas para apoyo de los pilares, unidas entre si mediante vigas de atado, solera de hormigón pulido e instalaciones que serán demolibles.
- **Duración de la actividad provisional:** No existe fecha, consta que estará limitada al requerimiento de la administración para su demolición y desmantelamiento en su caso, el día que así procediese.

ANTECEDENTES:

1. EL expediente remitido desde el Ayuntamiento ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos con fecha 18 de Septiembre de 2014, solicitando informe sobre la viabilidad del proyecto.
2. La CPOTyU en sesión celebrada el 27 de Septiembre de 2013 informa favorablemente el expediente nº 12/2013 de actividad provisional, con las siguientes características

- **Situación:** Zona Sur del Sector S-40 “Consolación Sur”, Ctra. A-IV p.k. 186, margen izquierdo
- **Suelo:** Urbanizable, ZOU-10, Sector S-40 “Consolación Sur”
- **Superficie de la parcela:** 5.932,70 m²
- **Superficie a construir:** 1.659,53 m² (1.620 + 39,53 (caseta))
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Estudios previos. Carlos Sánchez Pintado. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Nave para almacén de botellas de vidrio y taller de camiones, que tendrá la siguiente memoria de calidades:....
- **Duración de la actividad provisional:** Hasta que se desarrolle el sector, donde se pretende ubicar dicha nave.

3. Informe del Colegio de Arquitectos, de fecha 16 de Diciembre de 2013, donde consta:

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Confrontado el presente trabajo, en el trámite de visado, con la normativa territorial y urbanística de aplicación y con la declaración responsable de/los Arquitecto/s de la normativa urbanística que resulta aplicable, de conformidad con lo establecido en la DA Tercera del Reglamento de Disciplina Urbanística (D 34/11), del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (L 1/10), se informa haciendo constar que se observan las siguientes discrepancias:

Según el artículo 67 del TRLOTAU en el suelo urbanizable en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora se admitirán obras provisionales, pero dicho artículo también establece que el régimen aplicable (en tanto no se apruebe el correspondiente PAU) será el “régimen propio del suelo rústico de reserva”.

El proyecto presentado no cumple las determinaciones fijadas ni por el POM vigente ni por el propio TRLOTAU para suelo rústico de reserva.

Por tanto, se procede al visado del trabajo de referencia.

4. Informe del Arquitecto Municipal, de fecha 14 de Enero de 2014, donde consta, como más significativo:

1º ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

a) A estos efectos debemos precisar que se ha tramitado previamente a este expediente otro de viabilidad de las obras (Expt. 2013URB00097), que concluyo con la aprobación y autorización por parte de la CPOTU de las obras, en aquel expediente descritas, con determinadas condiciones; acuerdo de 27 de Septiembre de 2013 recaído sobre el expediente de la Comisión 12/2013.

b) Las obras autorizadas consistían en una nave de 1.455,27 m² (49,50 x 29,50) con 7,00 m de altura, que deberían integrarse en el ámbito en el que se ubican.

Presentándose ahora en el proyecto una nave de 1444,02 m² (38,00 x 38,99) con 9,00 m de altura de nave y 10,80 altura de cumbre, ignorando por completo la integración en el ámbito que ocupa.

2º DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LA LICENCIA.

En cuanto a la documentación presentada:

DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA	PROCEDE	DISPOSICIÓN	PRESENTADA
<i>SOLICITUD:</i>	SI	ART. 166.1. TRLOTAU	SI
<i>PROYECTO:</i>	SI	ART. 166.1.b) TRLOTAU	SI
<i>ACREDITACIÓN DE DERECHO BASTANTE:</i>	SI	ART. 161.2.a) TRLOTAU	SI
<i>NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TÉCNICA:</i>	SI	ART. 12 LOE	SI
INFORMES SECTORIALES:	CULTURA	ART. 63.1.2º.a) TRLOTAU	NO
<i>SOLICITUD DECLARACIÓN DE I.A.</i>	NO	ART. 63.1.2º.a) TRLOTAU	NO
<i>LICENCIA O COMUNICACIÓN DE ACTIVIDAD</i>	SI	ART. 163.1 TRLOTAU	EXPT. 2013URB000701

Así mismo la autorización quedaba condicionada al previo compromiso, inscrito, de la propiedad de demoler las edificaciones sin indemnización, cuando así lo requiriese el Ayuntamiento, y a la autorización de la Consejería de Cultura, por encontrarse la parcela en el ámbito arqueológico “B04”.

En el acta de manifestaciones y previamente en la escritura de la parcela, se describe esta con la existencia de dos naves, una de 636,84 m² y otra de 428,04 m², que hoy no existen. Estando el acta aportada sin inscribir en el registro de la propiedad.

Por otro lado se incorpora dentro del expediente informe urbanístico del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en cuanto al cumplimiento de la normativa urbanística vigente, haciendo constar que según su criterio “El proyecto presentado no cumple las determinaciones fijadas ni por el POM vigente ni por el propio TRLOTAU para suelo rústico de reserva”

A estos efectos debe precisarse:

a).- *La obra ha sido autorizada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real, siguiendo el procedimiento previsto para la autorización de obras provisionales en suelo rústico o urbanizable descrito en el art. 18 del Reglamento de Disciplina (RD) del TRLOTAU.*

b).- *Debemos precisar que el art. 18 del RD integra también el régimen del suelo urbanizable y rústico, de tal forma que para las obras autorizadas como provisionales, únicas a las que se puede conceder licencia de acuerdo con el art. 67 del TRLOTAU, so determinaciones de la ordenación las allí expresadas.*

Cumpliendo lo autorizado las determinaciones del TRLOTAU y el Reglamento de Suelo Rústico, esto es arts 55 y 16 respectivamente:

- *La edificación tiene el carácter de aislada.*
- *La altura no es superior a dos plantas ni la altura de cumbrera superior a 8,50 m.*
- *El retranqueo de la edificación es superior a 5 m a linderos y 15 m a ejes de caminos o vías de acceso.*
- *Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato (impuesto como condición).*
- *Estando en cuanto a parcela mínima, ocupación y edificabilidad a lo determinado por el Plan para el ámbito concreto, dado que la autorización es declarativa del derecho constituido por el Plan.*

De esta forma debemos entender que la autorización, como no podría ser de otra forma se adapta al TRLOTAU y al Plan, no así el proyecto visado que apartándose de lo autorizado, redefine la nave, aumenta su altura y omite su relación con el entorno.

3º PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN.

El Presupuesto de Ejecución Material, a efectos de determinación de la base imponible para la liquidación de la tasa e ICIO por licencia de obras, es: 394.212,00 Euros.

4º PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de las obras será de: 6 meses.

CONCLUSIONES:

1: Emitir **INFORME DESFAVORABLE**, por falta de documentación, inscripción registral de los compromisos asumidos e informe favorable de Cultura por encontrarse en el ámbito arqueológico BO4.

5. Decreto del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, de fecha 11 de Junio de 2014, donde consta, como más significativo:

Resultando que en relación a la actuación indicada constan en los archivos municipales los siguientes ANTECEDENTES:

1. *Mediante escrito de fecha 12 de febrero de 2013 (nº de registro de entrada 2013E03861) el promotor indicado formula consulta de viabilidad para la construcción de nave para almacén de botellas de vidrio y taller de camiones en el citado emplazamiento.*

2. *Después de la correspondiente tramitación administrativa, fue emitido informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTyU), de fecha 27 de septiembre de 2013 (nº de registro de entrada 2013”22140). Dicho informe (cuya emisión se encuentra prevista en el art. 18 del Decreto 34/2011), de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU) versaba sobre el objeto del proyecto inicial (de febrero de 2013), el cual fue corregido conforme a las indicaciones efectuadas tanto por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento como por parte de la CPOTyU. Recibido dicho informe en este Ayuntamiento, la ejecución de las obras quedaba por tanto pendiente de la autorización municipal en el seno del correspondiente expediente de licencia.*

3. *Mediante escrito de fecha 20 de diciembre de 2013 (nº de registro de entrada 2013E28280) fue solicitada licencia para las obras antes citadas, acompañando a la solicitud, entre otra documentación, proyecto técnico redactado por el Arquitecto D. Carlos Sánchez Pintado (visado por el COACM el 9 de diciembre de 2013) e informe desfavorable de dicho Colegio.*

4. *Según el informe del COACM, el proyecto no se ajusta a la normativa urbanística por obviar el régimen del suelo rústico. Hay que precisar además que el proyecto presentado en el Colegio es distinto al que fue inicialmente presentado; así, se cambia la planta y la altura de la edificación, pasando de una planta rectangular a una cuadrada, y de altura de 7,00 a 9,00 m. Por otra parte, no se tiene en cuenta la adaptación al entorno, circunstancia que ya había sido advertida y puesta en conocimiento del promotor.*

5. *Como consecuencia de lo anterior, la licencia municipal fue informada desfavorablemente, requiriéndose por parte del Ayuntamiento que se llevasen a cabo las oportunas modificaciones, dando para ello un plazo de dos meses.*

6. *Dentro del plazo conferido al efecto el promotor presenta escrito acompañando, entre otra, la documentación siguiente: anexo y plano modificado. En el anexo presentado se reitera que el proyecto se adecua al Plan de Ordenación Municipal. Por su parte, con el*

plano se trata de justificar la adecuación del proyecto al entorno (no se presenta ninguna otra documentación en relación a este extremo).

7. Con fecha 2 de abril de 2014 emite el Arquitecto municipal nuevo informe desfavorable, requiriéndose de nuevo al interesado la adaptación del proyecto a la normativa urbanística, dando para ello un plazo de un mes. En dicho plazo se presenta únicamente un nuevo plano de las cuatro alzadas de la nave.

8. El 23 de mayo de 2014 es emitido informe por parte del Servicio de Guardería rural de este Ayuntamiento, constando en el mismo que la obra está siendo ejecutada (sin contar, por tanto, con la licencia correspondiente).

9. Tras la emisión de los preceptivos informes técnico y jurídico ha sido adoptado Decreto nº 2014D01372, de fecha 09 de junio de 2014, mediante el que se resuelve denegar la licencia solicitada y se ordena la incoación de expediente para la legalización de las obras.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 177 a 182 del D.L. 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (TRLOTAU).

HE RESUELTO

*Primero. Ordenar la inmediata **suspensión** de las obras con carácter cautelar conforme a lo dispuesto en el artículo 178.4 del referido texto legal.*

Segundo. Ordenar las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización.

***Precinto de las obras y desalojo de los trabajadores** que se encuentren en la misma. A estos efectos se dará traslado de la presente resolución al Inspector Jefe de la Policía Local para su inmediato cumplimiento. Asimismo, por la presente se requiere del Cuerpo de Policía Local **la emisión y remisión (al Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento) de informe** sobre las actuaciones que se practiquen en cumplimiento de lo aquí dispuesto. Además, por parte del Cuerpo de Policía Local se girarán **visitas periódicas al inmueble a fin de comprobar el cumplimiento de la orden de suspensión**, informando al Servicio de Urbanismo de las incidencias que se produzcan.*

*Tercero. Conceder al interesado (TRACTOLE, S.S.) un plazo de **dos meses** para que proceda a la legalización de las referidas obras, debiendo presentar para ello **proyecto de legalización** (artículo 178.2 párrafo 2º TRLOTAU).*

Cuarto. A tenor de lo dispuesto en el artículo 178.3 de la citada norma, comunicar al interesado que la Administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de

la actuación. En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en dicha Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio del Ayuntamiento no procediera la legalización, se ordenará la demolición de la obra efectuada sin más trámite. Asimismo, podrán dictarse las correspondientes órdenes de ejecución respecto de las operaciones y obras precisas para la legalización.

Quinto. Conceder al interesado un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar la documentación que estime precisa en defensa de sus respectivos derechos.

6. Presentación del promotor al Ayuntamiento de “Proyecto de legalización de nave para almacén de botellas de vidrio y taller e camiones”, con fecha 4 de Julio de 2014.
7. Informe del Técnico Municipal de fecha 17 de noviembre de 2014 donde consta que “*Vista la documentación que obra en el presente expediente así como la del expediente 2013URB00702, del que trae causa este, y visto así mismo el proyecto de legalización, el técnico que suscribe se remite al informe técnico emitido con fecha 14/01/2014, en el citado expediente 2013URB00702, dado que el proyecto final allí presentado y el que es ahora de legalización son el mismo.*”

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- Se trata del expediente para una licencia de obras con carácter provisional que se informó favorablemente en CPOTyU de sesión 27 de Septiembre de 2013, pero al que el Ayuntamiento no le concedió la licencia de obra provisional, debido a que el promotor en el proyecto técnico presentado posteriormente, cambia la planta y la altura de la edificación y no tenía en cuenta la adaptación al entorno, no obstante el promotor realiza las obras, el Ayuntamiento les paraliza las obras y ordena que se inicie un expediente de legalización de las obras.

En el citado acuerdo consta como superficie a construir de $1.659,53 \text{ m}^2$ ($1.620 + 39,53$ (caseta)), existiendo un error, debiendo ser $1.455,27 \text{ m}^2$, nave de 49,50 x 29,4 m y de 7 m de altura, más la caseta.

En el proyecto de legalización del presente informe la nave tiene una forma cuadrangular, con una superficie de $1.444,02 \text{ m}^2$ de 38 x 38 m y 10,80 m de altura a cumbre.

- Actualmente en la parcela existe una caseta que alberga la instalación de superficie de depósito de gasoil, con una capacidad de 50.000 litros para productos de Gasóleo A.

Dicha instalación cuenta con la aprobación por la Consejería de Industria y Tecnología y se encuentra inscrita en el Registro de Instalaciones petrolíferas con el número de expediente: 13370302926.

TITULAR: Tractole, S.A.

EMPLAZAMIENTO: Ctra. A-IV. KM 186. Consolación. Ciudad Real

DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES: Gasóleo A. Depósito. 50.000 l

Aprobación, según resolución co fecha de 14 de Diciembre de 2005.

- 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, establece:

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.

La construcción proyectada se encuentra en suelo urbanizable, se trata de un uso permitido en el Plan de Ordenación Municipal y la nave para almacén de botellas de vidrio y taller de camiones se esta tramitando como una obra provisional.

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

- La parcela con una superficie de 5.932,70 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, que engloba las actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico, según se establece en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, debido a que se trata de una nave almacén de botellas de vidrio y taller de camiones.

- 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.

- La construcción proyectada con una altura de 10,80 m a cumbre no cumple con la altura máxima permitida de 8,50 m que se establece en el Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico.

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

- El Artículo 172, Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que: *Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo Informe Favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.*
- El Artículo 18, Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional, del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece:

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

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

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

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

b) Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

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

- En relación con los artículos 172 y 18 mencionados anteriormente se informa:
 - Carácter provisional. Se trata de una nave provisional y temporal hasta que se desarrolle el suelo urbanizable para uso industrial donde se ubica o en su caso cuando la administración lo requiera.
 - No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

No se justifica que las obras no dificultarán la ejecución de los instrumentos de planeamiento, existiendo un informe DESFAVORABLE EMITIDO POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

- 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 cumplimiento 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 recogerán en el Proyecto Técnico de Legalización 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:

En base a todos los antecedentes expuestos en el Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y considerando fundamentalmente que la Instalación Provisional de la Nave de referencia, cuya Legalización ahora se pretende, contó con Informe Favorable en CPOTyU de sesión de 27 de Septiembre de 2013.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda Informar Favorablemente la Legalización de referencia, en base a las mismas consideraciones tenidas

en cuenta en la Comisión de 27 de Septiembre de 2013. Todas ellas, salvo la Duración de la Actividad Provisional considerada entonces (Establecida en ese momento hasta que se desarrollase el Sector donde se pretende ubicar dicha Nave)

No obstante, y por todo ello, el Informe Favorable de la Legalización de referencia estará condicionado además a:

1. Que el periodo de vigencia de la actividad provisional sea como máximo de tres años desde la Concesión de la correspondiente Licencia Urbanística por el Ayuntamiento. Plazo que se considera suficiente para que se desarrolle el Sector: S-40 “Consolación Sur”.
2. La Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante; y en cualquier caso siempre que se cumplan los tres años que, como máximo, se establecen como duración de la Actividad Provisional de la Nave.
3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.
4. Al Informe Favorable de los Servicios Técnicos de Valdepeñas, mediante el que se comprueben y se cumplan todas las cuestiones a las que hacen referencia expresa los Informes Técnicos Municipales emitidos en fechas 14 de Enero de 2014 y 17 de Noviembre de 2014.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en el presente Informe Favorable.

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



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



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

4.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,