

En Ciudad Real, siendo las once horas treinta y seis minutos del día veintisiete de Julio de dos mil dieciséis, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

**PRESIDENTE.-** D. Casto Sánchez Gijón, Director Provincial de la Consejería de Fomento.

**VOCALES.-** D. José Díaz-Salazar Álvarez, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en materia de Agricultura.

D. Jesús Motos Martínez-Esparza, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en materia de Medio Ambiente.

Dª Ana Aliseda Pérez de Madrid, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Educación.

D. Juan Manuel García García, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, en materia de Industria, Energía y Minas.

D. Miguel Pizarro Quintanar, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Sanidad, en materia de Sanidad.

D. Luis García López, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social, en materia de Bienestar Social.

D. José Rafael Muros García, representante de la Agencia del Agua.

D. José Luis Villanueva Villanueva, representante de la Dirección Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

D. Manuel Martínez López-Alcorocho, representante de la Diputación Provincial.

D. Siro Ramiro Nieto, Alcalde de Almadén, en representación de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

D. José Manuel Labrador Rubio, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, en representación de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

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

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

D<sup>a</sup> Ana Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.

Asiste con voz y sin voto:

D. Fernando Higuera, representante de la Administración General del Estado.

**PONENTE.-** D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento.

**SECRETARIO.-** D. Manuel Martín Acosta, Secretario Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento.

**EXCUSAN.-** Ilmo. Sr. D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Vivienda y Urbanismo.

D. Enrique Jiménez Villalta, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Cultura.

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

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

Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

## **ORDEN DEL DÍA:**

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

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

### **2.- PLANEAMIENTO**



**2.1 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora denominado: “La Unión”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**1.- ANTECEDENTES:**

**Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 16 de Junio de 2016, R. Único de Entrada nº 1.903.265.

**Autor Documento Urbanístico:** Gustavo A. Gómez Valadés, Arquitecto.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre 2015.

**Población:** 31.269 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)

**Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** P.G.O.U.; C.P.U.: 12/03/1992; B.O.P.: 03/06/1992

**Promotor:** Agente Urbanizador del P.A.U.; “Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha: La Unión”; CIF: F-13002522.

**Trámite Anterior:** El PERIM actual ya fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante en CPOTyU de sesión de 28 de Abril de 2011, siendo entonces el Agente Urbanizador del PAU del que formaba parte la Mercantil: “MARESMAN 21, S.L.” quien lo desarrollaría mediante Gestión Directa. La Versión del PERIM Informado por la CPOTyU era de Mayo-Junio de 2010.

No obstante, posteriormente, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan acredita que:

- **Mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria celebrada el 30 de Abril de 2013, se acordó:** “Dejar sin efecto la Adjudicación realizada por acuerdo Plenario de fecha 5 de Diciembre de 2011, del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior denominado “La Unión”, ello por incumplimiento de la empresa adjudicataria “Maresman 21, S.L.” y que se proceda conforme a la legislación del suelo de Castilla-La Mancha”.

Se desconoce si la Resolución de la Adjudicación del PAU del PERIM “La Unión” acordada en Ayuntamiento Pleno de sesión de 30 de Abril de 2013 contó con el Informe Previo al que hace referencia el Artículo 9, 1, ñ) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM, Artículo relativo a las Competencias de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- **Mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria celebrada el 27 de Octubre de 2015, se acordó:** “Dejar sin efecto el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en fecha 5 de Diciembre de 2011, cancelando la Programación del PERIM “La Unión”, versión Mayo-Junio de 2010, de conformidad con la solicitud formulada por el Sr. Presidente de la Cooperativa “La Unión” en fecha 23 de Septiembre de 2015, de común acuerdo entre el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan y el aspirante en su día a Agente Urbanizador de los terrenos”.

Por todo ello, y ante el fracaso del Desarrollo del PERIM anterior por parte de MARESMAN 21, S.L., la propia Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha “La Unión” aborda el Desarrollo de un nuevo PERIM y se convierte en su propio Agente Urbanizador.

## 2.- OBJETO:

Recalificar 18.155 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano Consolidado Industrial, propiedad de la “Sociedad Cooperativa de castilla-La Mancha: La Unión”, pasando a tener Uso Residencial. En cualquier caso, el suelo afectado continuará siendo Suelo Urbano Consolidado.

La Cooperativa, de la que el PERIM Recalifica parte de su suelo, fue fundada y está en funcionamiento desde 1935.

El Suelo Recalificado se ubica entre las Calles Baleares y La Paz y la Avda. Pablo Iglesias, siendo continuidad del resto de Suelo, no Recalificado, de la Cooperativa Agrícola.

La Ordenación Detallada que recoge el PERIM actual es prácticamente similar a la del PERIM Informado en CPOTyU de 28 de Abril de 2011; si bien se han reajustado ligeramente las Zonas Verdes y el Equipamiento, y se ha prolongado el único vial en forma de “L” con el que contará la Actuación Urbanizadora, hasta hacerlo coincidir con la embocadura de una calle ya existente perpendicular a la Calle Baleares.

## 3.- TRÁMITACIÓN:

El expediente se remite para Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.

### 1º Información Pública de la Alternativa Técnica del PAU del PERIM “La Unión”; así como de las Bases de desarrollo del PAU:

- Publicación D.O.C.M. nº 233, de 2 de Diciembre de 2014.
- Publicación Diario: “El Semanal”, de 31 de Octubre de 2014.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones en contra del desarrollo del P.A.U.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí.



## 2º Concertación Administrativa:

Sin trámites de Concertación Administrativa con los Municipios Colindantes.

- Informes Sectoriales a solicitar, o en cualquier caso a actualizar, dados los antecedentes del PERIM actual, del tiempo transcurrido desde que fue Informado el P.PERIM anterior, en CPOTyU de sesión de 28 de Abril de 2011, así como que el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan no ha aportado en esta ocasión ningún tipo de Informe Sectorial:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá presentarse/actualizarse necesariamente
Agencia del Agua de Castilla La Mancha		X	Deberá presentarse/actualizarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	Deberá presentarse/actualizarse necesariamente
Dirección Provincial competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Dirección Provincial competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá presentarse/actualizarse necesariamente
Entidad competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá presentarse necesariamente
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	Deberá presentarse/actualizarse necesariamente
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	Deberá presentarse necesariamente

Compañía Suministro Gas	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas	X	Deberá presentarse/actualizarse necesariamente
Compañía Telefónica	X	Se recomienda su petición
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

- Respecto de la posible Evaluación Ambiental de este PERIM, se Informa que en CPOTyU de 28 de Abril de 2011, se aportó escrito de fecha 21/07/2010 del Servicio de Evaluación Ambiental de la anteriormente Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, donde se le comunicaba al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan que: “Conforme a la Ley 4/2007, de 08/03/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha; una vez estudiada la documentación aportada y tras consultar la información ambiental disponible sobre la zona objeto de estudio, la modificación que se pretende no supone una ampliación o agravamiento de sus efectos ambientales negativos, por lo que no es necesario su sometimiento a procedimiento de Evaluación Ambiental”.

Se desconoce, si a día de hoy tampoco sería necesario la realización de la Evaluación Ambiental a la que se hacía referencia en el mencionado escrito del Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 21 de Julio de 2010.

**3º Aprobación Inicial del PERIM:** Ayuntamiento Pleno de Sesión Ordinaria de 27 de Marzo de 2015.

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA:**

- Consideración de la situación de la actuación respecto del Casco Urbano de Alcázar de San Juan, así como la Ordenación Estructural definida en el P.G.O.U. y los viales que la delimitan y definen; ya que la modificación que en cuanto a Recalificación conlleva el Plan Especial, mejora las directrices de la estrategia de Evaluación y Ocupación Urbana, ya que el resto de Zonas Industriales colindantes ya han sido Recalificadas, concentrándose la oferta de Suelo Industrial en los Polígonos Industriales desarrollados en la zona norte del Municipio, con sucesivas ampliaciones de los mismos.



- Mejor desarrollo urbanístico del ámbito sobre el que se desarrolla el P.E.R.I.M., donde todo el entorno tiene Uso Residencial.
- Fomento de la Vivienda de Protección Pública en la localidad.

**5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA:**

La Recalificación, parcial, de Suelo de la Cooperativa Agrícola “La Unión” pasando de tener Uso Industrial/Comercial a Uso Residencial de Tipología Unifamiliar Adosada (V. Libre), Tipología en Bloque (V. Libre) y con Tipología en Bloque (V.P.O.) queda resumida, en cuanto a reparto Superficial y Normativa Urbanística de la nueva Ordenación Detallada, en los siguientes Cuadros Resumen:

**Normativa Urbanística.**

	PGOU	PERIM/PAU Informado en CPOTyU de 28 de Abril de 2011	PERIM/PAU Actual	
Superficie Total		18.470,00 m <sup>2</sup> s	18.155,00 m <sup>2</sup> s	
Sistemas Generales necesarios por la Recalificación de Suelo Industrial a Suelo Residencial		0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s	
Uso Principal		Residencial	Residencial	
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,76 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
Coefficiente de homogeneización. En su caso		V.P.O. en Bloque: 0,85 V. Libre Unifamiliar: 1,20	V.P.O. en Bloque: 0,85 V. Libre en Bloque: 1,00 V. Libre Unifamiliar: 1,00	
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		17.145,00 u.a.	13.558,53 u.a.	
Aprovechamiento Tipo (u.a.)		0,9283 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	0,74682 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	
(o) Superficie Neta		8.535,00 m <sup>2</sup> s	9.047,13 m <sup>2</sup> s	
(□) <b>Ordenanza</b>		V. Libre Unifamiliar	V. Libre en bloque	V. Libre Unifamiliar
Parcela mínima		150,00 m <sup>2</sup> s	500,00 m <sup>2</sup> s	100,00 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo		7,00 m	12,00 m	7,00 m

Retranqueos		Alineación Exterior: 0 m Lindero Posterior: 3 m	A la Avda. Pablo Iglesias: 12,50 m Entre Parcelas: 0,00 m	Alineación Exterior: 0 m Lindero Posterior: 0 m
Número de Plantas		2 (B + 1)	5 (B+IV)	2 (B + 1)
Altura a cumbre		7,00 m	22,00 m	7,50 m
Ocupación		75 %	Planta B = 80% Plantas 1, 2, 3 y 4 = 60%	80%
Edificabilidad neta		1,1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2,126008 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>		V.P.O., Tipología Bloque	V.P.O., Tipología Bloque	
Parcela mínima		1.000,00 m <sup>2</sup> s	500,00 m <sup>2</sup> s	
Frente mínimo		15,00 m	12,00 m	
Retranqueos		Alineación Exterior: 0 m Lindero Posterior: 25 m	A la Avda. Pablo Iglesias: 12,50 m Entre Parcelas: 0,00 m	
Número de Plantas		5 (B + 1 + 2 + 3 + 4)	5 (B + 1 + 2 + 3 + 4)	
Altura		17,00 m	22,00 m	
Ocupación		Planta B = 100 % Plantas 1, 2, 3, y 4 = 75 %	Planta B = 80 % Plantas 1, 2, 3, y 4 = 60 %	
Edificabilidad neta		3,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2,07 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
Número Máximo de Viviendas / Densidad		148 Viv.; 80 Viv/Ha	104 Viv.; 57,28 Viv/Ha	

(\*) Los Sistemas Generales de Espacios Libres necesarios para compensar el incremento de Población procedente de las 104 nuevas Viviendas serán compensados con los Excedentes que de este Sistema General existen en la localidad, puesto que éstos ascenderían a 328.730 m<sup>2</sup>s por un lado y a 150.000 m<sup>2</sup>s por otro, lo que cubriría una población de unos 90.000 habitantes. Actualmente en la localidad existen Sistemas Generales de Espacios Libres en una proporción aproximada de unos 15 m<sup>2</sup>s/habitante, cuando la exigencia sería de 5 m<sup>2</sup>s/habitante.

(□) Se reflejan los Parámetros Urbanísticos de la Ordenanza Residencial de Vivienda Libre en Bloque al ser esta Tipología Edificatoria la que originará más número de Viviendas (50 Unidades) a pesar de que no será la que tendrá más Edificabilidad Neta destinada a la misma (4.509,18 m<sup>2</sup>t)

Además también se reflejan los Parámetros Urbanísticos de la nueva Ordenanza Residencial de Vivienda Libre Unifamiliar. Tipología Edificatoria ya contemplada en el

PERIM Informado en CPOTyU de sesión de 28 de Abril de 2011, pero con diferencias en cuanto a los Parámetros Urbanísticos del PERIM de ahora.

- (■) Se reflejan las diferencias entre la Ordenanza Urbanística Residencial en Bloque (Plurifamiliar) con destino Vivienda de Protección Oficial (Vivienda de Protección Pública: VPP)
- (□,■) En todas las Ordenanzas Residenciales que le serán aplicables al nuevo PERIM “La Unión”, figura expresamente que el Uso del Bajo Cubierta computará como Edificabilidad cuando la Altura libre de los paramentos verticales superen los 1,50 m (Artículo 3.1.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU)

**Estándares mínimos de calidad urbana.**

	<b>LOTAU/Reglam. Planeamiento Respecto del PERIM Actual</b>	<b>PERIM/PAU Informado en CPOTyU de 28 de Abril de 2011</b>	<b>PERIM/PAU Actual</b>
<b>Superficie a ordenar</b>		18.470,00 m <sup>2</sup> s	18.155,00 m <sup>2</sup> s
(*) Edificabilidad lucrativa total		18.470,00 m <sup>2</sup> t	13.797,80 m <sup>2</sup> t
Reserva de Suelo con destino V.P.P. (10 % Edif. Res. Total)	10% = 1.379,78 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s	77,64% = 14.340,00 m <sup>2</sup> t /4.780,00 m <sup>2</sup> s	11,5607% = 1.595,12 m <sup>2</sup> t
Dotacional (20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t)	2.759,56 m <sup>2</sup> s	3.695,00 m <sup>2</sup> s	2.767,00 m <sup>2</sup> s
Zonas Verdes (18 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t)	2.483,60 m <sup>2</sup> s	3.325,00 m <sup>2</sup> s	2.499,00 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público	69 Plazas	93 Plazas	82 Plazas
Aparcamiento Personas con Movilidad Reducida 1/40 ó fracción/Aparcamiento Público	3 Plazas	2 Plazas	3 Plazas
(o) Superficie neta		8.535,00 m <sup>2</sup> s	9.047,13 m <sup>2</sup> s
(●) Aprovechamiento		17.145,00 u.a.	13.558,53 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.	m <sup>2</sup> s/10%/A.T.A.R. 13.558,53 = u.a.	m <sup>2</sup> s/20%/A.T.A.R. = 3.429,00 u.a.	m <sup>2</sup> s/10%/A.T.A.R. = 1.355,85 u.a. = 771,37 m <sup>2</sup> t
Instalaciones propias (2 C.T.)		48,00 m <sup>2</sup> s	25,42 m <sup>2</sup> s
Red viaria		2.867,00 m <sup>2</sup> s	3.816,45 m <sup>2</sup> s

(\*) Los 13.797,80 m<sup>2</sup>t se descomponen a su vez en:

- 7.693,50 m<sup>2</sup>t con destino Vivienda Libre, Unifamiliar; equivalentes a 34 Viviendas.
- 1.595,12 m<sup>2</sup>t con destino V.P.O., Tipología Bloque; equivalentes a 20 Viviendas.
- 4.509,18 m<sup>2</sup>t con destino Vivienda Libre Bloque; equivalentes a 50 Viviendas.

(o) Los 9.047,13 m<sup>2</sup>s se descomponen a su vez en:

- 6.154,80 m<sup>2</sup>s con destino Vivienda Libre, Unifamiliar.
- 771,37 m<sup>2</sup>s con destino V.P.O., Tipología Bloque.
- 2.120,96 m<sup>2</sup>s con destino Vivienda Libre Bloque.

(●) Las 13.558,53 u.a. se descomponen a su vez en:

- 7.693,50 u.a. con destino Vivienda Libre Unifamiliar.
- 4.509,18 u.a. con destino Vivienda libre en Bloque.
- 1.355,85 u.a. con destino VPO (Vivienda de Protección Pública: V.P.P.).

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse o actualizarse, según proceda, con los siguientes Informes Sectoriales:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto al estado actual que presentan las Infraestructuras Generales relativas a: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes relativo tanto al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico), si es que éste fuera necesario, como respecto del Equipamiento Educativo/Deportivo que debería tenerse en cuenta en el ámbito del PERIM.
- Informe de la Dirección Provincial de Bienestar Social (Legislación Estatal y Autonómica en materia de Accesibilidad).
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.
- Informe de la Compañía de Suministro Eléctrico que corresponda, relativo a la suficiencia tanto de Infraestructuras como de posibilidad de Suministro Eléctrico a la futura Actuación Urbanizadora del PERIM.



- Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha a los que hace referencia el Artículo 39,3 del Texto Refundido de la LOTAU, al comprobar el actual PERIM “La Unión” una diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de las Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos en el PERIM “La Unión” Informado de forma Preceptiva y Vinculante en CPOTyU de sesión de 28 de Abril de 2011.
- Informe Previo o Consulta al Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, respecto de la posible Evaluación Ambiental del PERIM “La Unión”, así como de la posible Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU del PERIM de referencia.

#### 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora deberá corregirse y completarse según recogen las siguientes Observaciones:

- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas; debiendo contar el P.E.R.I.M. con un plano a Escala Gráfica adecuada donde se reflejen todas las Plazas Públicas de Aparcamiento, así como la localización de las correspondientes para Personas con Movilidad Reducida.
- Tanto el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, como el Proyecto de Urbanización de éste, deberán ajustarse totalmente a la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, en vigor desde el 12 de Marzo de 2010 en las áreas de Nueva Urbanización; Orden que únicamente no será de aplicación obligatoria a los Espacios Públicos Urbanizados Nuevos, cuyos Planes y Proyectos sean Aprobados Definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor (B.O.E. nº 61 del 11 de Marzo de 2010), excepción no aplicable al presente P.A.U.

#### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.; concretamente en los apartados nºs 6 y 7 de este último.

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, del que el P.E.R.I.M. ahora Informado formará parte, estará CONDICIONADA a que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior; complementos y correcciones que así

deberán ser Certificados por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan en base a los correspondientes Informes Técnicos Municipales.

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

Advertir finalmente que la futura Inscripción del P.A.U., del que el P.E.R.I.M. de referencia forma parte, en la Sección Primera del Registro de PAUs que existe en el Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento deberá ajustarse a lo que expresamente recogen los Artículos 29, 30 y 101 del Reglamento de Actividad y de la Ejecución Urbanística de la LOTAU (RAEU/LOTAU).

### 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 - VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 7/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la EJECUCIÓN Y REAMPLIACIÓN EDIFICACIÓN INDUSTRIAL, promovido por SYMAGA S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 24, parcelas 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 79, 98, 105, 116, 118B, 119 y 124, Polígono 25, parcelas 50, 51, 54, 57, 58 y 92.
- **Suelo:** No urbanizable común, donde se ubican las construcciones a legalizar. aunque algunas parcelas de las que forman parte de la suma total para obtener la calificación están incluidas dentro del suelo rústico protegido E3 (Vega del Záncara-Cigüela).
- **Superficie de la parcela:** 378.646,04 m<sup>2</sup>
- **Superficie a legalizar:** 14.180,91 m<sup>2</sup>, ya existen legalizadas 23.351,27 m<sup>2</sup>, siendo un total de 37.532,18 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de legalización. J. Jacinto Fernández López. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Industria destinada a la elaboración, almacenamiento y distribución de artículos destinados a actividades agropecuarias.



- La industria consta de las siguientes edificaciones legalizadas (Expte. 7/2011, se lo otorgó calificación urbanística por la C.P.O.T y U en sesión de fecha 19/03/2013):

Nave perfiladora PB.....	5.754,78 m <sup>2</sup>
Nave inyección plásticos PB.....	1.816,03 m <sup>2</sup>
Nave almacén silos PB.....	1.637,77 m <sup>2</sup>
Nave almacén PB.....	4.040,69 m <sup>2</sup>
Nave central	
Oficinas PB.....	229,39 m <sup>2</sup>
Oficinas P1 .....	229,39 m <sup>2</sup>
Nave.....	9.872,61 m <sup>2</sup>
Superficie construida oficinas.....	458,78 m <sup>2</sup>
Superficie construida naves .....	22.892,49 m <sup>2</sup>
Superficie construida PB.....	23.121,88 m <sup>2</sup>
Superficie construida P1 .....	229,39 m <sup>2</sup>
<b>Superficie construida.....</b>	<b>23.351,27 m<sup>2</sup></b>

- Superficies construidas Ampliación a Legalizar:

Nave perfiladora (Ampliación).....	3.708,31 m <sup>2</sup>
Nave almacén.....	9.448,40 m <sup>2</sup>
Nave almacén.....	1.024,20 m <sup>2</sup>
<b>Superficie a legalizar .....</b>	<b>14.180,91 m<sup>2</sup></b>

- Superficies construidas Fuera de Ordenación:

Nave almacén.....	4.085,00 m <sup>2</sup>
Ampliación nave almacén silos .....	4.100,18 m <sup>2</sup>
Nave central – Ampliación Oficinas.....	336,15 m <sup>2</sup> (Planta Baja)
	336,15 m <sup>2</sup> (Planta 1ª)
<b>Superficie Fuera de Ordenación.....</b>	<b>8.857,48 m<sup>2</sup></b>

### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al expediente de referencia, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

La Calificación Urbanística Otorgada queda condicionada, en cuanto a su eficacia, a que desde el Ayuntamiento se proceda con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. El cumplimiento de todas las condiciones impuestas en el Informe Ambiental, fechado el 19 de Julio de 2016, por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Del mencionado Informe Ambiental se destaca, por su posible repercusión futura, lo que recoge el apartado nº 3 del mismo, cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

3) Las nuevas modificaciones o ampliaciones que puedan realizarse en el futuro no podrán afectar a más suelo rústico, debiendo disponerse en todo caso de informe previo y favorable del Servicio de Urbanismo.

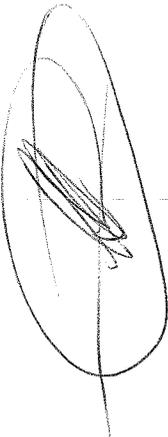
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 70.904,55 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 141.809,10 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de la legalización proyectada), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. La superficie de 141.809,10 m<sup>2</sup>, es la parcela mínima necesaria para la legalización de las edificaciones existentes con una ocupación de 14.180,91 m<sup>2</sup>, en función de la ocupación máxima permitida del 10 % y será la parcela mínima a vincular a las citadas legalizaciones.
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 de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

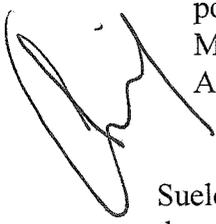
- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / 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 parcelas mínimas a vincular a las edificaciones a legalizar será de 141.809,10 m<sup>2</sup>.
- 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:

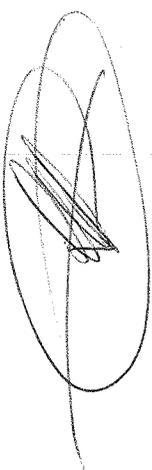
A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.



**3.2 - MALAGÓN – Modificación Expediente 22/2015 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INDUSTRIA PARA EL APROVECHAMIENTO DE SUBPRODUCTOS DE ALMAZARA que pasa a denominarse INDUSTRIA SECADERO DE ORUJO SIN EXTRACCIÓN DE ACEITE, promovido por MONTES NORTE S.C.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 15, parcela 57
  - **Suelo:** Rústico No Urbanizable tipo B.
  - **Superficie de la parcela:** 72.782 m<sup>2</sup>
  - **Superficie a construir:** 1.582,62 m<sup>2</sup>
  - **Superficie ocupada:** 1.582,62 m<sup>2</sup>
  - **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
  - **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pablo González Parra. Ingeniero Agrónomo.
  - **Uso y descripción:** Industria para el aprovechamiento de los subproductos de almazara (orujo), de varias almazaras de la provincia.

Las edificaciones son las siguientes:

Edificio Principal. Secadero: Nave.....	900,00 m <sup>2</sup>
Edificio Principal. Secadero: Porche .....	360,00 m <sup>2</sup>
Báscula.....	79,80 m <sup>2</sup>
Centro de transformación .....	15,00 m <sup>2</sup>
Depósito y bombeo .....	65,00 m <sup>2</sup>
Cámara de extracción .....	117,56 m <sup>2</sup>
<u>Foso de elevación de alperujo.....</u>	<u>45,26 m<sup>2</sup></u>
<b>Superficie instalaciones .....</b>	<b>1.582,62 m<sup>2</sup></b>

- **Antecedente inmediatamente anterior:** El cambio de denominación del presente



expediente fue tramitado en CPOTyU de sesión de 22 de Junio de 2016.

#### ANTECEDENTES:

#### 1º La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 3 de Septiembre de 2015, acuerda:

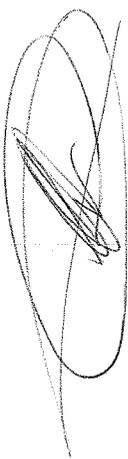
*OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:*

- 1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 30.000 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.*
- 2. Obtener informe favorable por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, del Ministerio de Fomento solicitado por el promotor con fecha 3 de Agosto de 2015.*
- 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. La superficie de parcela a vincular podrá ser de 30.000 m<sup>2</sup>, superficie mínima necesaria para realizar la construcción proyectada.*
- 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.*

**2º En la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 8 de Octubre de 2015, consta lo siguiente:**

*Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 3 de Septiembre de 2015, D. Jesús Motos Martínez-Esparza, Vocal Suplente en la CPOTyU en materia de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, manifiesta que el acuerdo adoptado al respecto y que recoge el Acta, no hace referencia alguna a la necesidad, o no, de la Evaluación Ambiental a la que el mencionado Vocal hizo alusión de forma expresa en la CPOTyU de 3 de Septiembre de 2015, debiendo quedar esta consideración reflejada como una condición más a tener en cuenta por el Ayuntamiento y/o por el promotor del expediente, por lo que dicha exigencia deberá quedar recogida con el siguiente literal:*

*Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:*

- *Solicitar la preceptiva consulta al Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre si el Proyecto de Industria al que la CPOTyU le Otorga Calificación Urbanística, requiere trámite de Evaluación Ambiental, dada la discrepancia existente entre dicho Proyecto y el tipo de Industria al que se refiere la Consulta de "Secadero de Orujo sin extracción de aceite" realizada por el mismo promotor al Servicio de Calidad e Impacto Ambiental en su momento; Proyecto este último diferente al que la CPOTyU le Otorga Calificación Urbanística fundamentada ésta en no requerir trámite Ambiental, mientras que el "Proyecto de Secadero de Orujo con Extracción de aceite" si podría requerirla en función de determinados parámetros de ubicación y producción.*

*Hecha esta corrección del Acta, la CPOTyU acuerda Aprobar la misma por unanimidad; debiéndole dar traslado del acuerdo adoptado tanto al Ayuntamiento de Malagón como al promotor del expediente afectado por la corrección, Montes Norte, S.C.L.*

**3º Con fecha 22 de Abril de 2016, se remite nueva documentación sobre modificación de la Calificación Urbanística.**

- ANEXO A PROYECTO “MODIFICACIÓN DE PROYECTO A INDUSTRIA SECADERO DE ORUJO SIN EXTRACCIÓN DE ACEITE”. Proyecto Ref.: Industria para el aprovechamiento de subproductos de almazara en Malagón. Fecha Diciembre 2014. Realizado por el Ingeniero Agrónomo D. José Luis Amores González-Gallego.

Donde consta que la industria proyectada funcionará exclusivamente como secadero de orujo.

- Escrito del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Malagón, de fecha 19 de Abril de 2016, donde consta:

*EXPONE:*

1.- *Que con fecha 03 de septiembre de 2015 se acordó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo otorgar Calificación Urbanística para el aprovechamiento de subproductos de Almazara (expte. 22/2015).*

2.- *Con fecha 20 de octubre de 2015 se recibe notificación en este Ayuntamiento sobre acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 8 de octubre de 2015 relativo a la Corrección del acta de la CPOTyU de sesión de 3 de septiembre de 2015” sobre la discrepancia existente entre dicho proyecto y el tipo de industria el que se refiere la consulta de **Secadero de orujo sin extracción de aceite**.*

3.- *Con fecha 18 de abril de 2016, el promotor del Proyecto “Montes Norte SCL” presenta en dependencias Municipales, anexo al proyecto sobre **modificación de proyecto a industria secadero de orujo sin extracción de aceite**.*

*En base a lo anteriormente expuesto,*

*SOLICITO:*

*Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modifique el acuerdo en el que se otorgó Calificación Urbanística para el aprovechamiento de subproductos de Almazara (expte. 22/2015) pasando a denominarse Calificación Urbanística para industria de secadero de orujo sin extracción de aceite.*

- Informe del Jefe de Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura, de fecha 23 de Abril de 2015, donde consta:

*Se ha recibido consulta con fecha 25 de marzo de 2015, acerca del sometimiento a procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto “**Instalación de secadero de orujo sin extracción de aceite en la parcela 57 del polígono 15 del municipio de Malagón**”, cuyo promotor es Grupo Cooperativo Montes Norte,. Se le*



comunica que una vez estudiada la documentación aportada y tras consultar la información ambiental disponible sobre la zona objeto de estudio:

1.- El proyecto arriba referenciado, no se encuentra incluido en ningún supuesto de los anexos de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha ni de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por lo que no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.- No consta afección a áreas y recursos ambientales o naturales protegidos.

3.- Deberá tenerse en cuenta el resto de legislación sectorial aplicable, especialmente la de residuos y ordenación del territorio y urbanismo.

- Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 10 de Diciembre de 2015, donde consta:

Con fecha 25 de marzo de 2015, el Ayuntamiento de Malagón realizó una consulta sobre el trámite ambiental, según documentación aportada, de una instalación de secadero de orujo sin extracción de aceite y con destino del producto resultante a extractora de aceite.

Con fecha 23 de abril de 2015, este Servicio informa de que el proyecto no se encuentra incluido en ninguno de los anexos de las Leyes 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha y la Ley 21/2013, de evaluación ambiental. Por lo tanto no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

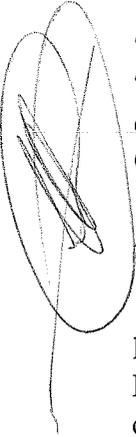
Con fecha 13 de noviembre de 2015, el GRUPO COOPERATIVO MONTES NORTE, realiza una consulta sobre el proyecto "Industria de Aprovechamiento de subproductos de almazara en Malagón" en este caso se plantea la obtención a partir de alperujos, de subproductos consistentes en hueso de aceituna y pulpa de aceituna.

Una vez analizada la documentación, se le informa de que el proyecto estaría incluido en el Anexo II grupo 9 de la Ley 21/2013, apartado b) Instalaciones de eliminación o valorización de residuos no incluidas en el anexo I que no se desarrollen en el interior de una nave en polígono industrial, o con cualquier capacidad si la actividad de realiza en el exterior o fuera de zonas industriales, Igualmente, será necesaria la autorización de valorización de residuos, por parte de la Viceconsejería de Medio Ambiente.

Independientemente de por cuál de las dos anteriores opciones se opte (entrega a extractora de aceite o valorización de subproducto), se le informa de que la actividad se encuentra recogida en el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, en el grupo B del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se

*actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen disposiciones básicas para su aplicación que desarrolla la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, siendo necesaria la aprobación de un proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica por parte de la Viceconsejería de Medio Ambiente.*

### INFORME DEL CAMBIO DE DENOMINACIÓN:



Se trata de la modificación del expediente 22/2015 de Calificación Urbanística de “Industria para el aprovechamiento de Subproductos de Almazara”, que pasará a denominarse “Industria Secadero de Orujo sin extracción de aceite”, ya que no se va a realizar la extracción de aceite que estaba prevista en el expediente 22/2015, al que se le otorgó Calificación Urbanística.

### ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 22 DE JUNIO DE 2016:



La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, analizados todos los antecedentes de la Calificación Urbanística de referencia, acuerda DEJAR SOBRE LA MESA el cambio de denominación de “Industria para el Aprovechamiento de Subproductos de Almazara por el de Industria Secadero de Orujo sin extracción de aceite” que solicita el Promotor de la misma hasta que este último aclare el “Proceso Productivo completo de la nueva Actividad” para poder valorar así si el mencionado cambio de denominación requiere o no el preceptivo Trámite de Impacto Ambiental, todo ello a la vista de los sucesivos cambios de orientación de la Actividad inicial.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Malagón deberá:

- Pronunciarse respecto del objetivo real final de la Actividad a desarrollar sobre las Instalaciones a las que la CPOTyU le Otorgó Calificación Urbanística en sesión de 3 de Septiembre de 2015. Todo ello al objeto de determinar la concordancia entre Instalaciones y Actividad a desarrollar en las mismas.
- Evaluar si el cambio de la Actividad inicial debería requerir la Modificación de la Calificación Urbanística inicialmente Otorgada por la CPOTyU en la mencionada sesión de 3 de Septiembre de 2015.

### NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:

- 1.- El 19 de Julio de 2016 (R. Único de Entrada nº 2.336.515) se recibe escrito de Montes Norte, Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha mediante el que aclara que del Proyecto inicial para Aprovechamiento de Subproductos de Almazara, única y exclusivamente se realizará la Actividad de Secado del Orujo sin extracción de aceite, transportando los productos resultantes a Industria Extractiva de aceite externa a las Instalaciones. Aclaración que además de la no extracción de aceite, implicaría la no Valorización de Residuos resultantes.

Solicita finalmente Montes Norte, SC, CLM, que el Ayuntamiento de Malagón Informe Favorablemente el cambio de actividad para consideración de la CPOTyU

- 2.- El 20 de Julio de 2016 (R. de Salida nº 1.597), el Ayuntamiento de Malagón remite Informe Técnico Municipal y de Alcaldía mediante el que Informa Favorablemente el cambio de Actividad solicitado por Montes Norte, SC, CLM, estimándose además que el cambio de la Actividad inicial no debería requerir la Modificación de la Calificación Urbanística inicialmente Otorgada por la CPOTyU en sesión de 3 de Septiembre de 2015.

### ACUERDO CPOTyU:

Considerando que finalmente el Ayuntamiento de Malagón ha justificado las dos cuestiones expresamente recogidas en el acuerdo de la CPOTyU de sesión de 22 de Junio de 2016, concretamente en cuanto a que:

- Se ha pronunciado favorablemente respecto del objetivo real final de la Actividad a desarrollar sobre las Instalaciones a las que la CPOTyU le Otorgó Calificación Urbanística en sesión de 3 de Septiembre de 2015. Todo ello al objeto de determinar la concordancia entre Instalaciones y Actividad a desarrollar en las mismas.
- Ha evaluado que el cambio de la Actividad inicial no requiere la Modificación de la Calificación Urbanística inicialmente Otorgada por la CPOTyU en la mencionada sesión de 3 de Septiembre de 2015.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: “Modificar la orientación de la Actividad de la Industria para el Aprovechamiento de Subproductos de Almazara por la de Industria Secadero de Orujo sin extracción de aceite”, con las mismas condiciones establecidas para la Calificación Urbanística Otorgada mediante acuerdo de la CPOTyU de sesión de 3 de Septiembre de 2015, al continuar tratándose de un Uso-Actividad Industrial.

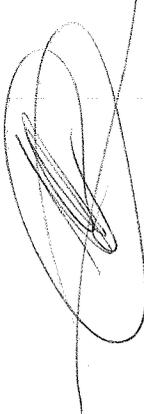
La Modificación de la orientación de la Actividad que acuerda la CPOTyU deberá quedar Condicionada y limitada única y exclusivamente a la “Actividad de Secadero de Orujo sin extracción de aceite y sin ningún tipo de Valorización de Residuos”, dado que según manifiesta Montes Norte, SC, CLM, y así corroboran los Informes Técnico Municipal y de Alcaldía del Ayuntamiento de Malagón, los productos resultantes serán transportados a otra Industria Extractora de aceite externa a las Instalaciones a las que la CPOTyU de 3 de Septiembre de 2015 les Otorgó Calificación Urbanística y a las que finalmente el Ayuntamiento de Malagón les concederá Licencia de Obras y de Actividad.

Por todo ello, cualquier ampliación futura de la Actividad en orden a extraer aceite y/o Valorizar Residuos, necesariamente deberá ser objeto de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con el Informe emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, puesto en

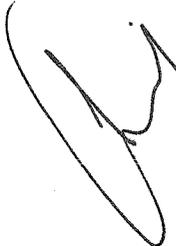
conocimiento tanto de Montes Norte, SC, CLM, como del propio Ayuntamiento de Malagón en fecha 10 de Diciembre de 2015.

**3.3 - CÓZAR - Expediente 10/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico, para la INSTALACIÓN DE PLANTA DE HORMIGONES, promovido por JOSÉ MATEO CONSTRUCCIONES, HORMIGONES Y ÁRIDOS, 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 16, parcelas 176 y 178
  - **Suelo:** Rústico No Urbanizable Común según NN.SS. (Zona de afección del arroyo de la Cañada del Cózar)
  - **Superficie de las parcelas:** 20.253 m<sup>2</sup>
  - **Superficie a construir:** 59,55 m<sup>2</sup> (Caseta vestuarios: 45,45 m<sup>2</sup> y Caseta oficina: 14,10 m<sup>2</sup>)
  - **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
  - **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Eugenio M. Rojo Velasco. Ingeniero Técnico Industrial.
  - **Uso y descripción:** La planta tendrá una capacidad de 40 m<sup>3</sup>/h de hormigón y una producción anual de 6.000 m<sup>3</sup>/año.

#### MAQUINARIA Y EQUIPOS A INSTALAR:

- 
- Tolva de áridos.
  - Báscula de áridos.
  - Cinta elevadora.
  - Dosificador de cemento.
  - Dosificadora de agua.
  - Silo de cemento.
  - Silo de aditivo.
  - Depósito de agua.
  - Instalación neumática.
  - Grupo electrógeno.

#### EDIFICIOS Y OBRAS:

- Zona de acopios.
- Balsas de decantación.
- Acondicionamiento de caseta vestuarios existentes.
- Caseta para oficinas.
- Cimentación de maquinarias y equipos.
- Rampas de carga.



- Instalación eléctrica.
- Instalación neumática.
- Instalación contra incendios.

#### ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Dirección Provincial de Fomento, en fecha 14 de Abril de 2016, solicitando ampliación de calificación urbanística.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento en fecha 30 de Noviembre de 2015.
3. Informe del Técnico Municipal, de fecha 10 de Diciembre de 2015, donde consta, como más significativo:

1º.- *Las parcelas en donde se pretende ubicar la Instalación están calificadas como suelo no urbanizable común, según las NN.SS. Municipales. Las superficies de las parcelas según catastro de rústica, son 18,799 m<sup>2</sup> y 1,454 m<sup>2</sup>, de la 176 y 178 que son parcelas colindantes.*

2º.- *En relación con las Normas Urbanísticas Particulares del régimen de Suelo No Urbanizable Común de las NN.SS. Municipales de Cózar, definen:*

- *Usos característicos: actividades de producción agropecuaria: agricultura de secano y regadío, horticultura, cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libres, caza y pesca.*
- *Usos compatibles: Los declarados de utilidad pública o interés social. Acuerdo Pleno.*
- *Edificación: Se trata de una instalación desmontable, con una pequeña edificación, de oficina, vestuario, aseo y almacén, con una superficie construida de 33,60 m<sup>2</sup>, resolviendo la dotación de los servicios de agua y desagüe mediante instalaciones propias, que no tengan carácter urbano.*  
*Respecto a la no formación de núcleo de población, no existen cuatro viviendas y/o edificaciones y/o instalaciones contiguas, de utilidad pública o interés social. Las distancias a las edificaciones y/o instalaciones es mayor de 100 m.*
- *La parcela mínima según N.SS. Municipales de 1 Ha. Cumple, (2,2530 ha.)*
- *Retranqueos a linderos. Cumple. Así como coeficiente edificabilidad 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

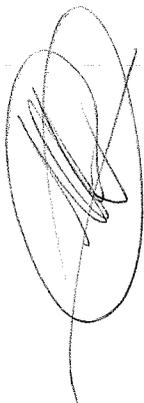
4º.- *No se considera la instalación con afección al dominio público, ya que se distancia más de 40 m. del borde de la carretera CM-3129; y la zanja existente de recogida de aguas de lluvia, mal llamado arroyo de las Monjas, tiene una escasa longitud de 1 km.*

4. Informe del Técnico Municipal, de fecha 30 de Abril de 2016, donde consta, como más significativo:

*Que las vigentes NN.SS. Municipales de Cózar, aprobadas con fecha 20 de Octubre*

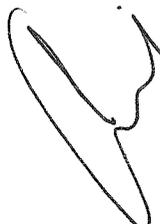
de 1996, *NO CONTEMPLA SUELO CALIFICADO PARA USO INDUSTRIAL, que pudiera albergar la citada planta de hormigón.*

*Respecto a la justificación de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, el solicitante prevé la colocación de una fosa séptica para uso de la oficina; y la conexión a la red general de distribución de agua.*

- 
5. Certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento, de fecha 8 de Abril de 2016, donde consta Decreto de alcaldía, donde resuelve: “*Informar favorablemente el expediente para la calificación urbanística del mencionado expediente, así como la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio*”, entre otras consideraciones.
  6. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 8 de Abril de 2016.
  7. Escrito del promotor de fecha 5 de Julio de 2016, donde consta:

*Que RENUNCIO a los Diez días de AUDIENCIA que esa Dirección Provincial de Fomento me concedería, rogándoles que se continúe con el procedimiento de Calificación Urbanística que ya obra en poder de ese Servicio de Urbanismo.*

#### INFORME:



Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- La Disposición Transitoria Segunda, Regulación del Suelo Rústico en Municipios con Planeamiento, del Reglamento del Suelo Rústico, en su punto 1 establece:

*Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:*

*a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales,*



*ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.*

*b) Cuando esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de especial protección en este Reglamento.*

Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como Suelo No Urbanizable, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal no se encuentran adaptadas al mencionado Reglamento de Suelo Rústico.

Al estar ubicada las instalaciones proyectadas en zona de policía del arroyo de la Cañada de Cózar, y por consiguiente sujeto a medidas protección por la legislación sectorial, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de especial protección en este Reglamento.

- El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, construcciones para usos industriales, donde se pueden incluir las instalaciones proyectadas.
- El Artículo 12, Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente, establece:

*En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.*

*A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.*

Se trata de un uso industrial permitido en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

- La instalaciones proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a

linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación (8,50 m).

- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental, habiéndose presentado los siguientes informes sectoriales:*

- El promotor solicitó Evaluación de Impacto Ambiental a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural con fecha 16 de Noviembre de 2015.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 10 de Junio de 2016, donde consta, como más significativo:

*Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH) y en sus zonas de servidumbre y policía.*

#### **Consumo de agua:**

*Según la documentación aportada, el proyecto requiere un volumen de agua que asciende a la cantidad de 1.200 m<sup>3</sup>/año. Se indica asimismo que dicho volumen de agua provendrá de la red municipal.*

*Cuando el abastecimiento de agua se realiza desde la red municipal, la competencia para el suministro es del propio Ayuntamiento, siempre y cuando disponga de los derechos de uso suficientes.*

#### **Vertidos al DPH:**

*De acuerdo con la documentación aportada, no se contemplan vertidos al DPH, pues se instalará una fosa séptica estanca para contener las aguas residuales de origen humano. En este caso no se consideraría necesario tramitar autorización de vertido, a que hace referencia el Artículo 100 del TRLA.*

*No obstante deberá presentar la siguiente documentación ante la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHGn):*

- *Características técnicas de la fosa y plano de detalle de la misma.*
- *Certificado suscrito por técnico competente por el que se acredite la estanqueidad de la fosa de almacenamiento.*

- Documento técnico que justifique adecuadamente el volumen de las aguas residuales generadas y la frecuencia de su retirada.
- Contrato suscrito entre el promotor y un gestor de residuos autorizado para la retirada de las aguas residuales almacenadas, así como acreditación del destino final de las mismas (en depuradora de agua residual urbana).

**Conclusión:**

*El promotor deberá solicitar ante la Comisaría de Aguas de este Organismo de cuenca la pertinente autorización para la ocupación de la zona de policía del cauce del arroyo de la Cañada del Cózar.*

- Informe de los Servicios Periféricos de Fomento, de fecha 23 de Enero de 2014, donde consta, entre otras consideraciones:

*AUTORIZAR la actuación solicitada por Pedro José Mateo Morlanés (D.N.I: 70641985S), en el Polígono 16, parcela 176 del Término Municipal de COZAR (Ciudad Real), para acceso, ateniéndose a las prescripciones técnicas indicadas y a una serie de condiciones.*

- De acuerdo con el Artículo 23, Actividades Industriales y Productivas, del Reglamento se informa lo siguiente:

1. Se justifica en el expediente su ubicación en suelo rustico, por el uso propio de la actividad y no disponer de suelo industrial que pueda albergar las instalaciones proyectadas.
2. Se justifica por el Técnico Municipal la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
3. Consta en el expediente que el agua se cogerá de la red municipal y el saneamiento se realizará mediante fosa séptica.

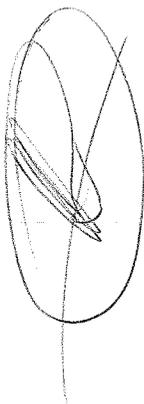
- Informe del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua - Aqualia, S.A., de fecha 25 de Mayo de 2016, donde consta:

*Tras haber revisado las redes generales de abastecimiento por personal cualificado de aqualia, s.a. en el punto de conexión solicitado, dicha parcela se sitúa en la carretera CM-3129 en el kilómetro 31, fuera del núcleo urbano, siendo la parcela de tipo rústico y no existiendo una red general de abastecimiento en dicho punto.*

*A nivel técnico hidráulico existe la posibilidad de suministrar agua potable a las parcelas donde se ubicaría la Planta de Hormigón, pero al no existir una red general de abastecimiento, la opción para el abastecimiento sería la prolongación de la red existente*

*realizando una conexión con la conducción general en la Calle Bajada del Pilar e instalando una nueva conducción de unos 600 metros lineales de longitud.*

*Le indicamos que sería necesario conocer la demanda de agua media y punta de la planta de hormigón proyectada para poder realizar el correcto dimensionamiento de las redes y garantizar el suministro de agua potable a la misma.*

- 
- Informes de Ayuntamientos colindantes sobre la existencia o no de polígonos industriales en sus Municipios:

- Escrito del Alcalde del Ayuntamiento de Almedina, de fecha 7 de Junio de 2016, donde consta:

*Que en este Municipio no existe suelo industrial para la ubicación de una plaza de hormigón, según las NN.SS. municipales aprobadas con fecha 21.12.1994.*

- Informe del Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes, de fecha 7 de Junio de 2016, donde consta:

*Actualmente en este municipio no existe suelo urbanizado disponible de uso industrial.*

- Informe del Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Montiel, de fecha 17 de Mayo de 2016, donde consta:

*Examinado el P.D.S.U. vigente en el municipio, aprobado con fecha 8 de junio de 1989, en nuestro municipio **NO EXISTE SUELO CALIFICADO PARA ESTE USO INDUSTRIAL.***

- 
- Informe de la Técnico Municipal del Ayuntamiento de Torre de Juan Abad, de fecha 16 de Mayo de 2016, donde consta:

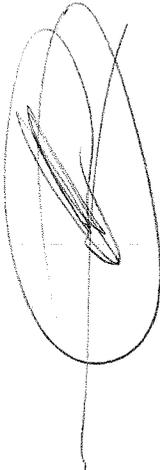
*En base a la normativa urbanística vigente **PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO**, no existe suelo especialmente calificado como suelo industrial.*

- El Artículo 23, Actividades industriales y productivas, del Reglamento de Suelo Rustico, establece:

*Punto 1.- Las actividades industriales y productivas solo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:*

- a) *Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.*

- b) *Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos o, existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.*



Se trata de la instalación de una instalación de planta de hormigón, existen escritos de los Ayuntamientos de Almedina, Villanueva de los Infantes, Montiel y Torre de Juan Abad, donde consta que no existe suelo industrial para albergar la planta de hormigón. Asimismo en informe del Técnico Municipal del Ayuntamiento de Cózar, también consta la inexistencia de suelo calificado para uso industrial.

La ordenación territorial y urbanística no prohíbe la instalación de las citadas instalaciones.

- El Artículo 23, Actividades Industriales y Productivas, en su punto 4 establece:

*La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.*

- La parcela cumple con la superficie mínima de 2 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.
- La instalación proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el Artículo 7 del mencionado texto legal.



#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

- En el Artículo 37.1.1, Usos del Suelo no Urbanizable Común, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se establece:

a) *Usos característicos.*

*Los usos característicos de este tipo de suelo son los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libres, la caza y la pesca.*

*Asimismo, engloba los usos de defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.*

b) *Usos compatibles.*

*Son compatibles aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder su carácter. La compatibilidad de un uso respecto del característico, no implica su libre implantación dentro del ámbito territorial que se trate, sino únicamente su aceptación de su simultánea presencia, sin perjuicio del deber de respetar, el uso compatible, las limitaciones de intensidad que le vengan impuestas en estas Normas.*

*Serán usos compatibles:*

- 1. Los vertidos de residuos de escombros y tierras, para el cual habrá de localizarse y situarse una zona específica de vertidos residuales.*
- 2. Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio de las carreteras como gasolineras, talleres, restaurantes y ventas.*
- 3. Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.*
- 4. La vivienda unifamiliar aislada vinculada a la producción agropecuaria.*
- 5. Cuantos otros usos estuvieran directamente vinculados a los usos característicos.*

La instalación de planta de hormigón se puede considerar incluida dentro de los usos de utilidad pública e interés social, al contar en Decreto de la Alcaldía la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del Municipio.

- La construcción proyectada cumple con las condiciones que se establecen en el Artículo 37.1.2, Edificación del Suelo no Urbanizable Común, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, respecto a:
  - Núcleo de población: Superficie cuadrilátero uniendo cuatro edificaciones es superior a 4 Ha, separación mayor a 100 m y edificaciones no afectadas por más de un servicio en común.
  - Parcela mínima: 1 Ha.
  - Retranqueos a linderos: 15 m.
  - Número de planta: 2 planta.
  - Altura de la edificación: 7 m.
  - Coeficiente de edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **ACUERDO CPOTyU:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE de Otorgarle Calificación Urbanística al expediente de referencia hasta que la Actividad del mismo cuente con la "Resolución del Procedimiento de Evaluación de Impacto

Ambiental Simplificado” de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural puesta en conocimiento del promotor de la Calificación Urbanística el 11 de Diciembre de 2015, con notificación de recepción de Acuse de Recibo de 16 de Diciembre de 2015.

**3.4 - DAIMIEL - Expediente 15/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CASETA PARA MOTOR AGRÍCOLA, promovido por D. JOSÉ LUIS QUEVEDO PÉREZ, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 51, parcela 40.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 69.787 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada edificación:** 180 m<sup>2</sup>
- **Superficie de parcela a vincular:** 14,05 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria valorada y planos. Ana Cristina Fernández Espartero Gómez. Arquitecta.
- **Uso y descripción:** Caseta para motor de 3,85 x 3,6 m.

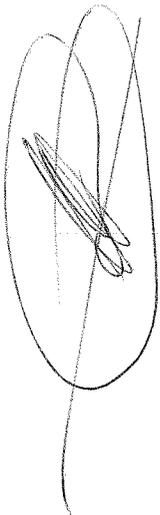
#### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m<sup>2</sup>., superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.

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

3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.



4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.



5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.



B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

**3.5 - FUENTE EL FRESNO - Expediente 45/2015 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, promovido por D. LUIS UREÑA BORJA, 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 28, parcela 105.
- **Suelo parcela:** Rústico de Protección Paisajística
- **Superficie de la parcela:** 15.840 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 900 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Básico y de Ejecución. José Miguel Salcedo Calvo. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Nave destinada al almacenamiento de productos derivados de la aceituna.

#### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

**3.6 - MIGUELTURRA - Expediente 25/2015 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para REFORMA DE CASA DE LABRANZA, promovido por D. SILVERIO SÁNCHEZ MORA, 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 45, parcela 15.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental las construcciones proyectadas, la parcela abarca también Suelo No urbanizable de Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 32,3616 Ha
- **Superficie a construir:** Porche de 169 m<sup>2</sup> en el interior de una casa de labranza de 1.155 m<sup>2</sup> (35 x 33).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Juan José Fernández Payo. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Las obras a realizar van a consistir en:
  - Rehabilitación de la casa de labranza existente mediante:

- Construcción de un caballete de tejas en la terminación de las paredes para protegerlas del agua de lluvia.
- Enlucir las paredes con cal.
- Construcción de un porche en el interior de la casa de labranza para guardar aperos y maquinaria agrícola de dimensiones 33,80 x 5 m y 3,80 m a cumbre

#### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** a la construcción de un porche en el interior de la casa de labranza para guardar aperos y maquinaria agrícola, ya que estaría incluido dentro de los **usos adscritos al sector primario**, que **se encuentran prohibidos** en el apartado 7.2.8, desglose de usos en el Capítulo 2: Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Subcategoría 51. Protección Ambiental, del Título VII, Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico, del Plan de Ordenación Municipal.

En cuanto a las obras de rehabilitación de la casa de labranza existente, consistentes en la construcción de un caballete de teja en la terminación de las paredes para protegerla de las aguas y enlucir las paredes de cal, se informa favorablemente por considerar según el artículo 85, El régimen de fuera de ordenación aplicable a los inmuebles no legalizados, del Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U., son obras de seguridad e higiene y como **el uso residencial familiar se encuentra prohibido**, en el apartado 7.2.8, desglose de usos en el Capítulo 2: Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Subcategoría 51. Protección Ambiental, del Título VII, Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico, del Plan de Ordenación Municipal, no procede la calificación urbanística.

#### 4.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,



EL SECRETARIO,

