

En Ciudad Real, siendo las 12 horas 00 minutos del día 10 de noviembre de dos mil veintidós, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha, sito en calle Carlos Bustos, nº 3 de Ciudad Real.

PRESIDENTE.- D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo.

VOCALES.- D. Jesús Motos Martínez-Esparza, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente.

Dña. Carmen Aponte Galiana, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas.

D. Emilio José Aguirre Ráez, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social, en materia de Bienestar Social.

D. Miguel Ángel Caballero Donado, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

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

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

D. David García-Manzanares Vázquez de Agredos, representante del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

D. José M^a Coronado Tordesillas representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

D. Moisés González López, representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

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



D^a Miriam Barbadillo Fraisoli, experta en urbanismo.

D. Mario Sánchez Plaza, experto en urbanismo.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

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

D. Federico Pérez Parada, Presidente de la Demarcación de Ciudad Real del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha.

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

SECRETARIO.- D^a M^a del Mar Casero Expósito, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

EXCUSAN.- VICEPRESIDENTE.- D. Casto Sánchez Gijón, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento.

D. Sergio García-Navas Corrales, Alcalde de Herencia, representante de la Federación de Municipios 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 20 de julio de 2022, se aprueba por unanimidad.

Por parte del Sr. Presidente de la CPOTyU, D. José Antonio Carrillo Morente, se agradece a D. Federico Pérez Parada, Presidente del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, su amabilidad y colaboración al ceder las instalaciones del citado Colegio Oficial en Ciudad Real para la celebración de la presente sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real.

2.- PLANEAMIENTO

2.1.-ALMAGRO - Modificación Puntual nº 3/2021 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta al cambio de Alineaciones en la Calle Mora números 2 y 4, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 19 de julio de 2022; R.U. de Entrada nº 2.688.436.
- **Autor Documento Urbanístico:** Miguel Ángel García Navarro, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** marzo 2022, y agosto 2022, la última versión de la M.P. nº 3/2021/NN.SS. de referencia y en que se fundamenta el acuerdo que adopta la CPOTyU.
- **Población:** 8.896 Habitantes (I.N.E. 1-1-2021)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25/07/1991, D.O.C.M. de 13/11/1991.

Promotor: Ayuntamiento de Almagro.

2.- TRAMITACIÓN:

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

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”. No obstante, considerando la finalidad de la Modificación Puntual, se puede prescindir del mencionado trámite.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 122, de 29 de junio de 2021.
- Publicación Diario “Lanza”, de 29 de junio de 2021.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Ballesteros de Calatrava.
 - Torralba de Calatrava.
 - Pozuelo de Calatrava.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Carrión de Calatrava.
- Argamasilla de Calatrava.
- Manzanares.
- Bolaños de Calatrava.
- Aldea del Rey.

• Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:

- Valenzuela de Calatrava.
- Moral de Calatrava.
- Daimiel.
- Granátula de Calatrava.
- Miguelturra.

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

- Se presenta Informe de la Entidad “Oretania-Ciudad Real”, de fecha 9 de julio de 2021, mediante el que comunican que la modificación planteada no supone alteración en materia de Accesibilidad.
- También se aporta Informe Favorable “condicionado” en materia de Accesibilidad, de fecha noviembre de 2021, emitido por la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- Por lo que respecta al Informe de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha, ni se aporta ni se hace ninguna referencia a la necesidad del mismo.
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, fue solicitado en su momento por el Ayuntamiento de Almagro y no fue emitido en tiempo y forma, por lo que puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

• Otros Informes Sectoriales Determinantes que se aportan:

- Informe Favorable “condicionado” de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, de fecha 26 de octubre de 2021, al superponerse la calle Mora, en el tramo concreto donde se produce el cambio de Alineaciones que pretende la MP nº 3/2021, con la Travesía de la CM-4174 a su paso por la localidad de Almagro.
- Autorización Previa, “con condicionantes técnicos particulares y condicionantes normativos generales”, de la Sección de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, Unidad de Arqueología, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, de fecha 9 de diciembre de 2021, para

Consejería de Fomento

Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Intervenciones Arqueológicas y Paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.3149).

- Resolución (Expte.: 21.3149) dictada por el Delegado Provincial de Educación Cultura y Deportes, de fecha 17 de febrero de 2022, relativa a la Intervención Arqueológica (sondeos y catas murarias), asociada al “Estudio de valoración patrimonial y sondeos para demolición de inmuebles y futura construcción de vivienda unifamiliar ubicada en la calle Mora nº 2 de la localidad de Almagro”.
- Informe Favorable “CONDICIONADO” (Expte.: Cultura: 21.2018), de fecha 11 de marzo de 2022, de la Sección de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, Unidad Técnica del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, al afectar la MP nº 3/2021 a “Inmuebles incluidos en el BIC: Conjunto Histórico de Almagro (Zona 5, de respeto, de las NN.SS.) así como en el ámbito de Protección Arqueológica: A.6. ALMAGRO. CONJUNTO HISTÓRICO, de los establecidos en la Carta Arqueológica del término municipal”. Condiciones que afectan a la EJECUCIÓN futura de las dos viviendas que se podrán construir como consecuencia del cambio de Alineaciones.
- Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2022/CR/00113), de fecha 21 de septiembre de 2022, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, y del que se destaca que la MP nº 3/2021/NN.SS. de referencia no necesite de tramitación de ningún procedimiento de “Evaluación Ambiental Estratégica”.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de mayo de 2022.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual pretende resolver el encuentro de la alineación de la Calle Mora, concretamente en cuanto a los números 2 y 4 de la mencionada calle, con la alineación existente en el edificio ubicado en la Ronda de Santo Domingo nº 1, con el fin de evitar una importante discontinuidad en las fachadas de los mencionados inmuebles y garantizando la continuidad edificatoria en este tramo de la calle de Suelo Urbano Consolidado, eliminando el posible peligro en la zona respecto al tráfico rodado, así como permitiendo la mejora de las condiciones estéticas en la Zona 5 de Respeto del Conjunto Histórico-Artístico de las NN.SS. de Almagro, generando por tanto una imagen urbana más integrada en uno de los principales accesos de la localidad.

4.- OBJETO Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



El objetivo fundamental es la modificación de las Alineaciones establecidas en las NN.SS. de Almagro para la Calle Mora, concretamente para los números 2 y 4 de la misma en su entronque con la Ronda de Santo Domingo. Las referencias catastrales de los dos inmuebles afectados por el cambio de Alineación son la 8051039VJ3085S0001EQ y la 8051040VJ3085S0001IQ respectivamente.

El ámbito del cambio de Alineaciones se encontró afectado en su momento por la “La Modificación Puntual de las NN.SS. de Almagro que afectaba a la UA-2”, y que fue Aprobada Definitivamente en CPU de sesión del 23 de julio de 1997, Modificación mediante la que se, anuló la delimitación de la UA-2 de entonces y se delimitaron tres Unidades de Ejecución, excluyendo de éstas últimas aquellas zonas consolidadas de edificación que eran ajenas al desarrollo urbanístico, así como los terrenos del Convento de Santo Domingo posibilitando la obtención de los espacios libres de determinadas zonas verdes. De esta manera, el suelo de los inmuebles situados en Calle Mora nº 2 y nº 4, afectados por la presente MP nº 3/NN.SS. quedaron incluidos en la Zona nº 5 de las NN.SS. correspondientes a “Zona de Respeto del Conjunto Histórico-Artístico”.

Se resalta que la Modificación Puntual que afectó a la UA-2 de entonces, se incluye como Anexo I en la MP nº 3/2021/NN.SS. de ahora.

Las condiciones de ordenación que le afectan al ámbito afectado por la MP nº3/2021 están reguladas en el Capítulo 2, Sección 2ª de las NN.SS. de Almagro, concretamente en los Artículos 245 al 250, de las que se destacan las mas significativas, en cuanto a:

- Zonificación: Zona 5. Respeto del Conjunto Histórico Artístico.
- Tipo de Ordenación: Edificación según alineaciones a vial.
- Condiciones de Uso: Usos admitidos:
 - Vivienda: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
 - Residencial. En todas sus categorías.
- Condiciones de volumen:
 - Índice de Edificabilidad Neta: 1,50 m²t/m²s
 - Ocupación máxima de la parcela: 75%
 - Altura máxima: 7m. (PB +1P)
 - Fondo máximo edificable: No se establece.

Las Fincas Catastrales afectadas y su Uso según el Catastro y el Registro de la Propiedad de Almagro, son las siguientes:

- Referencia Catastral: 8051039VJ3085S0001EQ, correspondiente a Calle Mora nº 2
- Referencia Catastral: 8051040VJ3085S0001IQ, correspondiente a Calle Mora nº 4



REFERENCIA CATASTRAL	USO
8051039VJ3085S0001EQ	Vivienda y almacén
8051040VJ3085S0001IQ	Suelo sin edificar

DATOS REGISTRALES	SUPERFICIE	DESCRIPCIÓN
8051039VJ3085S0001EQ Nº finca 1349	377 m ²	Casa compuesta de planta baja y encamorado
8051040VJ3085S0001IQ En proceso de inscripción	-	-

Las construcciones/edificaciones y los Usos existentes son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CONSTRUIDA	Nº DE PLANTAS	USO
8051039VJ3085S0001EQ Nº finca 1349	493 m ²	PB+ 1P	Vivienda y almacén
8051040VJ3085S0001IQ En proceso de inscripción	-	-	Suelo sin edificar

El cambio de Alineaciones, trae consigo el correspondiente incremento de Suelo Neto de las Parcelas Catastrales afectadas, puesto que la propuesta de la Modificación Puntual es avanzar sobre la vía pública al objeto de evitar el tacón que se produciría de no alterarse la Alineación oficial establecida en las NN.SS. de Almagro para los números 2 y 4 de la Calle Mora, sobre todo con el punto de encuentro con el edificio ubicado en la Ronda de Santo Domingo nº 1.

No obstante, la MP nº3/2021, no altera ni la Edificabilidad Neta, establecida en 1,50 m²c/m²s, ni la Altura Máxima permitida por el planeamiento municipal, establecida en 7m (PB + 1P). Por este motivo, queda garantizado el NO INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, de forma que aunque se aumenta la superficie del Suelo Neto edificable de las parcelas de la Calle Mora números 2 y 4, al objeto de no alterar el mencionado Aprovechamiento Urbanístico de las mismas, se les asigna a éstas la Edificabilidad Máxima que se podría materializar si se hubiera realizado la Alineación oficial establecida en el Planeamiento Urbanístico, concretamente en el plano nº 2 relativo a "Alineaciones y Rasantes". Garantía de Edificabilidad que se puede comprobar en el siguiente cuadro comparativo:





	8051039VJ3085S0001EQ	8051040VJ3085S0001IQ	TOTAL
SUP CATASTRO	377,00 m ²	321,00 m ²	698,00 m ²
SUP. SUELO ESCRITURA/REGISTRO	377,00 m ²	Sin datos	
SUP. SUELO TRAS ALINEACIÓN NNSS	282,42 m ²	295,32 m ²	577,80 m ²
EDIFICABILIDAD CON ALINEACIÓN NNSS	423,63 m ² de techo	442,98 m ² de techo	866,61 m ² de techo
SUP. SUELO TRAS ALINEACIÓN MODIFICADA	347,30 m ²	298,83 m ²	646,13 m ²
EDIFICABILIDAD CON LA MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN	423,63 m ² de techo	442,98 m ² de techo	866,61 m ² de techo

Como se puede comprobar, quedaría garantizada por tanto la Edificabilidad Neta Máxima de las dos parcelas originales afectadas por el cambio de Alineación oficial, de forma que quedaría establecida en:

- Edificabilidad Neta Máxima para Calle Mora nº 2.....: 423,63 m²c
- Edificabilidad Neta Máxima para Calle Mora nº 4.....: 442,98 m²c
- Edificabilidad Neta máxima para Calle Mora nº^{os} 2 y 4.....: 866,61 m²c

Finalmente, indicar que el cambio de Alineaciones, lleva consigo además las cesiones de suelo destinado a “Espacio Público Viario”, que se recogen en el siguiente cuadro comparativo, partiendo de las superficies catastrales/registrales del suelo de las dos parcelas a las que se les cambia la Alineación:

	8051039VJ3085S0001EQ	8051040VJ3085S0001IQ	TOTAL
SUP. SUELO CATASTRO	377,00 m ²	321,00 m ²	698,00 m ²
SUP. SUELO ESCRITURA/REGISTRO	377,00 m ²	Sin datos	
SUP. DE CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO	29,70 m ²	22,17 m ²	63,26 m ²
SUP. SUELO TRAS ALINEACIÓN MODIFICADA	347,30 m ²	298,83 m ²	646,13 m ²



El acondicionamiento del suelo correspondiente a la Cesión de Espacio Público (viario), les corresponderá a los propietarios que se beneficiarán del cambio de Alineaciones oficiales.

El Documento Técnico incorpora, de forma muy acertada, un Anexo IV relativo a los siguientes Informes (Sectoriales) de la Tramitación de la MP nº3/2021:

- El Informe de la Entidad “Oretania-Ciudad Real”, de fecha 9 de julio de 2021, mediante el que comunican que la modificación planteada no supone alteración en materia de Accesibilidad.
- El Informe Favorable “condicionado” en materia de Accesibilidad, de fecha noviembre de 2021, emitido por la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- El Informe Favorable “condicionado” de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, de fecha 26 de octubre de 2021, al superponerse la calle Mora con la Travesía de la CM-4174.
- El Informe Favorable “CONDICIONADO” (Expte.: Cultura: 21.2018), de fecha 11 de marzo de 2022, de la Sección de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, Unidad Técnica del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, al afectar la MP nº 3/2021 a “Inmuebles incluidos en el BIC: Conjunto Histórico de Almagro (Zona 5 de las NN.SS.) así como en el ámbito de Protección Arqueológica A.6. ALMAGRO. CONJUNTO HISTÓRICO de los establecidos en la Carta Arqueológica del término municipal”.

Con la incorporación de los Informes Sectoriales que se citan, queda garantizada la constancia de las “Condiciones” que se recogen en ellos, sobre todo de aquellos Informes vinculantes y por tanto de obligado cumplimiento por resultar determinantes.

5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin ningún tipo de Consideración Administrativa que realizar al respecto, por considerar que el expediente administrativo está completo y es correcto.

6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin ningún tipo de Observación Técnica que realizar al respecto, ya que en el último Documento Técnico de la MP nº3/2021 de referencia de versión agosto 2022, se han subsanado las Observaciones Técnicas que recogía el IPT/CPOTyU relativo al Documento Técnico de la mencionada MP nº 3/2021, versión marzo 2022, y que le fue enviado al Ayuntamiento de Almagro en fecha 27 de julio de 2022 (R. de salida nº 717.025).

- Se aprueba en los términos del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF.

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

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

2.2.- MANZANARES - Modificación Puntual nº 22 que afecta a la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación Municipal, relativa al “Cambio de Calificación Urbanística de la Parcela nº 6, manzana IN-I, del Polígono de Descongestión de Madrid, denominado Manzanares 1ª Fase Residencial, situada entre la Avda. del Parque, la C/ Carpinteros y la C/ Toneleros”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro Electrónico:** 12 de septiembre de 2022. Entrada nº 3.222.175.
- **Autor Documento Urbanístico:** Mercedes Hidalgo Patón. Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** junio de 2022.
- **Población:** 17.845 Habitantes (INE: 1-1-2021)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPU de 8 de julio de 2003, DOCM de 26 de diciembre de 2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.

2.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del TR/LOTAU y el Artículo 136 del RP/LOTAU.

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

1º Información Pública:

- Publicación DOCM nº 120, de 24 de junio de 2022.
- Publicación Diario “LA TRIBUNA”, de 13 de julio de 2022.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes al T.M de Manzanares. No obstante, considerando el objeto y la ubicación del suelo afectado por la MP nº 22/POM de referencia, se considera que se puede prescindir perfectamente del mismo.
- Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del RP/LOTAU:
 - Se aporta Informe en materia de Accesibilidad emitido el 4 de noviembre de 2022 por la Unidad Técnica de la Delegación Provincial de Bienestar Social,



concluyéndose que el carácter de la Modificación Puntual no supone afección en materia Accesibilidad.

- No se ha dispuesto del Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad, ni del Informe que debería haber emitido la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, éste último relativo al “Ciclo Integral del Agua”.
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, fue emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 11 de julio de 2022, y enviado al Ayuntamiento de Manzanares en fecha 12 de julio de 2022 (R de salida nº 669.802)

- Se dispone además de Informe del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 19 de septiembre de 2022, al afectar la MP nº 22/OE/POM a Patrimonio Público de Suelo adscrito a la Consejería de Fomento, y cuyo literal es el siguiente: *Dado que la nueva ordenación y distribución de los usos y aprovechamiento urbanístico entre inmuebles residenciales de titularidad regional que efectúa la modificación de planeamiento objeto del presente Informe no lesiona económica ni patrimonialmente el patrimonio público de suelo que ésta Dirección General gestiona en el municipio de Manzanares, este Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico INFORMA FAVORBLEMENTE la Modificación Puntual nº 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, relativa al “Cambio de calificación urbanística de la parcela situada entre la Avenida del Parque, la C/ Carpinteros y la C/ Toneleros”.*
- También se dispone de Informe Ambiental (SLEE-2022-CR-00151), de fecha 20 de octubre de 2022, emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, en relación con la Consulta realizada por el Ayuntamiento respecto de la MP nº 22/POM/Manzanares, y de la que se destaca en base a los antecedentes que se recogen en el Informe, el hecho de que la Modificación Puntual no precise someterse a la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- Sin ningún otro Informe Sectorial solicitado ni aportado por el Ayuntamiento de Manzanares.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 5 de septiembre de 2022.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en los siguientes argumentos:

Consejería de Fomento

Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



A.- Ubicación estratégica de la Parcela nº 6 para la implantación de nuevos Usos Comerciales que impulsen la actividad económica y comercial en la zona donde se ubica y por tanto en la localidad.

B.- Facilitar parcelaciones de parcelas Dotacionales privadas.

4.- OBJETO

A.- "Cambio de Calificación Urbanística de la Parcela nº 6, manzana IN-I, situada entre la Avda. del Parque, la C/ Carpinteros y la C/ Toneleros". (MP/OE/nº 22/POM/Manzanares), tratándose por tanto de Suelo Urbano Consolidado.

La Referencia Catastral de la Parcela IN-I es: 8676001VJ6187N0001LX

La Referencia Catastral de la C/ Carpinteros es: 8676003VJ6187N0001FX

B.- Modificar además el Artículo 5.11.2 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, relativo a "Dotaciones Públicas y Privadas", que afecta en concreto a la parte relativa a parcelas Dotacionales privadas indivisibles.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

A. En cuanto al: "Cambio de Calificación Urbanística de la Parcela nº 6, manzana IN-I, situada entre la Avda. del Parque, la C/ Carpinteros y la C/ Toneleros"

1.- El cambio de Calificación Urbanística afecta en concreto a la Parcela nº 6, perteneciente a la manzana IN-I del Polígono de Descongestión de Madrid, denominado "Manzanares 1ª Fase Residencial", cuyas Calificación actual y propuesta por la Modificación son las siguientes:

-Calificación Actual: Uso Residencial Mixta Especial, con Uso Característico Residencial.

-Calificación Modificada: Uso Dotacional de Equipamiento Privado, con Calificación de Dotaciones Públicas y Privadas.

2.- Disminuir la Edificabilidad Residencial establecida en el POM para la Parcela nº 6 de la Manzana IN-I, trasladando la mencionada Edificabilidad a diferentes Parcelas Residenciales colindantes y ubicadas dentro del mismo Polígono de Descongestión de Madrid.

De esta forma, a la Parcela nº 6 se le asigna una Edificabilidad Máxima de 2.700 ,00 m²t, ascendiendo el resto de Edificabilidad a repartir de forma proporcional entre Parcelas con Uso Residencial concretamente a las Parcelas IN-2, IN-3, IN-6, IN-8 e IN16, al considerar que en éstas no se alcanza la media de la ocupación de la Parcelas Residenciales del Polígono de Descongestión de Madrid, que asciende al 49%.

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Aprovecha además la Modificación Puntual, para reducir la Edificabilidad de las Parcelas IN-9, IN-13 e IN-15, ya que tienen asignada una ocupación superior al 60%, al objeto de asignar una ocupación media similar en todas las Parcelas Residenciales Libres de edificación.

La Normativa Urbanística del POM que regula la ZONA RESIDENCIAL MIXTA, no se ve alterada, concretamente el Artículo 5.5.5., cuyo literal es, y continuará siendo, el siguiente:

5.5.5. EDIFICABILIDAD:

"La edificabilidad neta, medida en m² construibles por m² de parcela, se define expresamente para cada manzana en los cuadros resumen que se adjuntan. Cuando se indica "existente", se admitirán únicamente obras de adaptación o reforma sin aumento de volumen. La denominación de las manzanas se refleja en el plano de zonificación".

El Documento Técnico de la Modificación Puntual, recoge los cuadros comparativos correspondientes al aumento y reducción de Edificabilidad de las mencionadas Parcelas Residenciales afectadas, pudiéndose comprobar en los mismos que las superficies de Suelo destinada a Uso Dotacional Público del ámbito no varían, disminuyendo ligeramente la Edificabilidad Residencial, como consecuencia del incremento de la Edificabilidad Lucrativa Dotacional (2.700 m²t), con destino Comercial Público/Privado, como se refleja en el siguiente cuadro comparativo resumen:

Uso, Edificabilidad y Ocupación según Modificación Puntual nº 22/POM						
Parcela afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial			Uso Lucrativo Dotacional
	Equipamientos (m ² s)	Zonas Verdes (m ² s)	Suelo (m ² s)	Techo (m ² t)	Ocupación	Techo (m ² t)
Manzana IN-13	0,00	3.873,50	4.268,50	6.403		
Manzana IN-14	0,00	6.646,52	-	Existente	-	
Manzana IN-15	0,00	0,00	15.126,00	21.290	58%	
Manzana IN-16	1.843,94	0,00	13.445,06	17.747	44%	



Manzana IN-17	0,00	0,00	11.510,00	16.183	47%	
Manzana IN-18	0,00	6.010,64	8.910,36	12.125	45%	
Manzana IN-19	0,00	0,00	10.812,00	16.183	50%	
Manzana IN-20	0,00	0,00	12.534,00	17.416	46%	
TOTAL	56.425,26	25.441,88	176.959,13	252.055	49% (media)	
TOTAL	77.605,69 m² suelo		252.054,00 m² techo			2.700,00 m² techo

Igualmente, de forma comparada, la situación inicial y la situación modificada continúan estancando equilibradas, como se comprueba a continuación:

Uso, Edificabilidad y Ocupación según Modificación Puntual nº 22/POM			
Parcelas afectadas	Dotaciones Públicas (m²s)	Uso Lucrativo Residencial (m²t)	Uso Lucrativo Dotacional (m²t)
POM VIGENTE	77.605,69 m²s	254.754,00 m²t	0,00 m²t
MODIFICACIÓN	77.605,69 m²s	252.054,00 m²t	2.700,00 m²t

B.- En cuanto a Modificación del Artículo 5.11.2 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, relativo a "Dotaciones Públicas y Privadas", al Objeto de facilitar parcelaciones en parcelas Dotacionales privadas.

REDACIÓN ACTUAL: 5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

"5.11.2. Las parcelas privadas clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas como dotacional se consideran indivisibles, salvo que se incluyan voluntariamente en actuaciones urbanizadoras con las cesiones que resulten de aplicar los criterios del art. 2.1.13 de esta normativa".

REDACCIÓN MODIFICADA: 5.11 DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

*"5.11.2. Las parcelas privadas clasificadas como suelo urbano consolidado y calificadas como dotacional **que no procedan de la ejecución del correspondiente***

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es

***Planeamiento de Desarrollo** se consideran indivisibles, salvo que se incluyan voluntariamente en actuaciones urbanizadoras con las cesiones que resulten de aplicar los criterios del art. 2.1.13 de esta normativa”.*

5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin consideraciones de ningún tipo, ya que teniendo en cuenta la finalidad de la Modificación Puntual, así como los Informes de que se ha dispuesto, el expediente administrativo de la misma se considera completo y correcto.

6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Deberá incluirse un plano del Polígono de Descongestión de Madrid, denominado "Manzanares 1ª Fase Residencial", donde se recoja la ubicación física concreta tanto de las Parcelas IN-2, IN-3, IN-6, IN-8 e IN16 a las que se les aumenta la Edificabilidad Residencial, como de las Parcelas IN-9, IN-13 e IN-15 a las que se les reduce la misma Edificabilidad Residencial.
- Igualmente, deberá recogerse de forma expresa, que al proceder la Parcela nº 6 del correspondiente Planeamiento de Desarrollo llevado a cabo en su momento, a la misma no será aplicable la nueva Redacción Modificada del apartado 2 del Artículo 5.11, relativo a: “DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS”
- D. José Antonio Carrillo Morente, explica brevemente los antecedentes del asunto, indicando que afecta a parcelas públicas de suelo procedentes de las transferencias realizadas durante los años 80 desde el Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. La finalidad que persigue el Ayuntamiento con esta Modificación es la de dotar de Equipamiento Comercial a la zona afectada por la Modificación Puntual, así como mejorar el reparto de la edificabilidad residencial del patrimonio público de suelo entre las distintas parcelas del ámbito del Sector.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a



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

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se mejore el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Observaciones Técnicas”; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen el expediente con un nuevo Documento Técnico, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este podrá ser Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar tres (3) ejemplares del Documento Técnico en formato papel (uno de ellos para el Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo), convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (6) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

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

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.



4.- SUELO RÚSTICO

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.

3.1.1. - ALMADENEJOS - Expediente 14/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN ALOJAMIENTO TURÍSTICO “SINGULAR” COMPUESTO POR TRES BURBUJAS SKY BUBBLES, promovido por Dña. MÓNICA RIVERA ARAÚJO, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 2, Parcelas 150,151,152 y 153, con acceso al Alojamiento Turístico desde la carretera de titularidad local CR-4192. Las parcelas 151 y 153 son discontinuas a las parcelas 150 y 152 al estar separadas de las anteriores por la CR-4192. No obstante, el Alojamiento Turístico en sí se ubicará entre las parcelas 150 y 152, que poseen concretamente una superficie de 16.204,00 m²s y 37.364,00 m²s respectivamente.
- **Suelo:** Rústico de Reserva según el PDSU vigente actualmente en el municipio.
- **Superficie entre todas las parcelas vinculadas:** 68.500,00 m²s
- **Superficie construida/ocupada por las tres Burbujas:** 162,00 m²c
- **Superficie construida/ocupada por el edificio de Recepción al Alojamiento:** 58,00 m²c
- **Superficie total construida/ocupada entre las tres Burbujas y la Edificación destinada a recepción del Alojamiento Turístico:** 220,00 m²c
- **Superficie ocupada del área de aparcamiento:** 60,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Alojamiento Turístico Singular “Sky Bubbles”. Laura Núñez Villalón, Arquitecto.

- Según se desprende del Informe de Visado, de fecha 25 de noviembre de 2021, emitido por el Departamento de Control del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha de Ciudad Real, se advierte que aunque el Proyecto Básico de referencia que se aporta ha sido “Visado” por el mencionado Colegio Oficial con especificación de deficiencias relativas a la consideración de Construcción/Edificación/Instalación en cuanto a la definición que establecen el Código Técnico de la Edificación y la Ley de



Ordenación de la Edificación, así como en cuanto a la puesta en duda respecto de que el Alojamiento Turístico “Singular” compuesto por la Instalación de las tres burbujas (Sky Bubbles) pueda tratarse de un “Establecimiento de Turismo Rural” de los regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de Turismo Rural en Castilla-La Mancha.

- Relacionado con el Informe de Visado al que se hace referencia en el párrafo anterior, se dispone además de Informe del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 5 de octubre de 2022. Informe emitido como consecuencia de la consulta realizada al mismo por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento. Del Informe emitido, en el ámbito del Decreto 88/2018 del 29 de noviembre sobre alojamiento turístico en el medio rural en Castilla La Mancha, se destaca por su determinación el siguiente literal:

“.....dentro del articulado 2-3 del referido decreto de turismo, nos describe y define, las distintas modalidades o tipologías de alojamientos en medio rural. Fruto de ello, detalla el asunto derramado en la controvertida cuestión sobre la valoración hecha por el servicio de Turismo, y no compartida en el informe vertido por el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

El Servicio de Turismo una vez leída, y verificadas las instalaciones mencionadas, considera que, si muestran todos los requisitos indicados en el art. 4 del decreto, objeto de este informe; que se ubican en el medio rural, es susceptible de ser tenido en cuenta para ser UN ESTABLECIMIENTO TURISTICO. Ahora bien, el dilema se suscita cuando hay que determinar a qué, tipo de establecimiento, hay que referirse, cuando lo presentado, no se cierne a lo convencional o al uso normalizado. Y para ello, el legislador muy consecuente con las nuevas perspectivas requeridas por los viajeros, deja vía libre, mediante la tipología de establecimiento denominada art 2. 2.j ALOJAMIENTO RURAL SINGULAR: son aquellos establecimientos que, por su singularidad, especiales características y morfología, no puedan clasificarse en alguna de las anteriores modalidades de alojamiento de turismo rural, tales como casas cuevas, molinos de aguas, o cabañas rurales ENTRE OTROS”.

ENTRE OTROS, es la clave que nos permite tener en cuenta a un número indeterminados de establecimientos de hospedaje, presentados en este Servicio de Turismo de Ciudad Real, que estando asentados en territorio rural, ofrecen unos servicios de alojamiento al cliente, obligados según art.4 del decreto en cuestión, y que al no ser al uso o habituales, por la novedad/singularidad o particularidad ofrecida, deben ser tenidos en cuenta como ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL SINGULAR modelo que debe ser justificado mediante informe, para ser objeto de tal tipología y denominación.

Aprovechando esta información requerida, añadimos, que últimamente está teniendo entrada en el Servicio de turismo, recursos de hospedaje, basados en CONTENEDORES DE MERCANCIAS, BURBUJAS COLGANTES en acantilados,

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



despeñaderos, saltos...etc. y que, si tienen en su haber los requisitos contemplados en el decreto citado, van a ser determinados como ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL SINGULAR”.

- Breve Descripción del Uso:

El proyecto tiene como objeto la creación de un alojamiento rural “singular” mediante tres habitaciones situadas en unidades independientes, confeccionadas con material plástico, denominadas “Sky Bubbles” (burbujas). Se prevé la implantación de un máximo de tres burbujas distribuidas dentro de la parcela, de forma que la distancia entre ellas sea de al menos 30 metros.

La instalación contará también con un edificio destinado a Recepción, tratándose de una cabaña prefabricada de madera de 8,00 m x 6,00 m, con cubierta a dos aguas, en la que se ubicarán además de la recepción del Alojamiento Turístico, un cuarto aseo y limpieza, y un almacén. La altura de la cabaña será de 3,44 m a cumbrera

Las burbujas se componen de tres elementos; una esfera troncada de 5m de diámetro, donde se ubica el dormitorio, otra de 3,50m de diámetro para el baño y un cilindro también que sirve de vestíbulo o túnel de acceso para evitar la pérdida de presión del aire que es continuamente impulsado al interior por un ventilador ultra silencioso de bajo potencia. Este túnel tiene dos puertas rígidas de aluminio, unidas mediante unas barras tensoras, que mantienen la forma del túnel en caso de que la turbina deje de funcionar, permitiendo así la salida de los huéspedes si se diera el caso de que la burbuja se deshinchara.

Se combinarán partes opacas y transparentes. El techo del dormitorio será transparente para permitir la visión de la bóveda celeste desde la cama. La ocupación máxima de cada burbuja será de 4 personas.

El conjunto se sitúa sobre una plataforma horizontal formada por una solera de hormigón armado de 15 cm de espesor sobre enchachado de grava de 15 cm. No se requiere ningún tipo de cimentación por lo que el terreno sólo se afecta superficialmente de forma reversible. Esta plataforma ha de ser necesariamente plana por lo que debe proceder a un pequeño aplanado previo de la zona afectada. La burbuja se fija a la plataforma mediante unas chapas de 1mm de grosor que se atornillan a la plataforma siguiendo el perímetro del suelo de la burbuja

Se prevé construir en cada unidad un pequeño armario situado en el exterior donde se ubicarán a resguardo el aparato de aire acondicionado, el impulsor de aire, el calentador de agua y el cuadro eléctrico.

Cada una de las tres Burbujas, incluida la terraza correspondiente a cada una de ella, ocupará una superficie de 54,00 m²s x 3 Burbujas = 162,00 m²s



El edificio destinado a Recepción del Alojamiento Turístico ocupará 58,00 m²s, por lo que, sumados a la ocupación de las tres Burbujas, la superficie total ocupada ascenderá a 220,00 m²s.

El conjunto además dispondrá de un camino de interconexión entre las tres Burbujas que ascenderá a 1.924,00 m²s. Igualmente, se acondicionará un área de aparcamiento con una superficie de 60 m²s.

Por lo demás, todo el recinto estará vallado perimetralmente.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 163.388,43 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 121, de 27/junio/2022.
 - Diario LA TRIBUNA, de 21/junio/2022.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 23 de mayo de 2022 (Entrada nº 1.848.589).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de mayo de 2022.
3. Se aporta Decreto de Alcaldía nº 2022/53, de fecha 11 de agosto de 2022, mediante el que se declara la conveniencia de la Calificación Urbanística para los Intereses Generales del municipio, puesto que la realización de este proyecto supondrá un impulso a la actividad económica, social, turística y cultural para la localidad y por tanto para los intereses generales de éste.
4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 29 de julio de 2022, del que se deduce que la Calificación Urbanística se ajusta a lo que establece el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, así como a la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico. No obstante, se comprueba que no se justifica la inexistencia de riesgo de formación de nuevo Núcleo de Población, ni la compatibilidad del Uso con lo que establece
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 11 de agosto de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.



INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- 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 Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
 - El Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Establecimientos de Turismo Rural regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de Ordenación de los Alojamientos Rurales de Castilla-La Mancha”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- Tanto la Construcción relativa a la Recepción y la Instalación de las tres Burbujas de las Sky Bubbles proyectadas cumplen con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos



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

- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, 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 Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:

- Resolución de 22 de septiembre de 2022 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Alojamiento Singular Sky Bubbles en Almadenejos, (Exp. PRO-CR-22-1562), situado en el término municipal de Almadenejos (Ciudad Real), cuyo promotor es doña Mónica Rivera Araújo (DOCM nº 190, de 3 de octubre de 2022), destacándose las “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto” recogidas de forma directamente exigibles en el apartado cuarto de la mencionada Resolución.
- Se presenta justificante de presentación de documentación de fecha 18 de febrero de 2022 ante la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, en relación con el Expediente DPCR2022/3063. Se supone que podría estar relacionada con el acceso rodado existente, y desde el que se accederá además en un futuro a las Instalaciones del Alojamiento de Turismo Rural desde la CR-4192.
- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple sobradamente con la superficie mínima de 1,00 Has. en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 9.3 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso de los Establecimientos de Turismo Rural, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida (1,00 Ha.), podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 9.5 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Mientras que en el Informe Técnico Municipal aportado por el Ayuntamiento no se justifica la existencia de riesgo de formación de Núcleo de Población, la Arquitecta redactora del Documento Técnico del Proyecto de Básico del Alojamiento Turístico Singular “Sky Bubbles” que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, sí justifica expresamente (textual y gráficamente) la inexistencia del mencionado riesgo de formación de nuevo Núcleo de Población.
- Las Instalaciones del Alojamiento Turístico que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico y la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almadenejos, dada la antigüedad del mismo, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 30 de diciembre de 1981, no hace ninguna referencia ni establece ninguna Normativa Urbanística relativa al Suelo Rústico del Término Municipal.
 - Se Otorga Calificación Urbanística en los términos del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, produciéndose un breve debate por lo novedosas que resultan las características del tipo de “Turismo Rural Singular”, que se resume en:
 - D. Federico Pérez Parada, comenta que ha sido el primer proyecto que se ha visado de este tipo, pero que se incluyeron observaciones y reparos al mismo, ya que preocupa el cumplimiento del Código Técnico de Edificación, así como cuestiones de accesibilidad, seguridad, etc.
 - D. Antonio Mateo Sánchez, responde que a raíz de los reparos del visado del Colegio de Arquitectos, él mismo solicitó desde el Servicio de Urbanismo informe al Servicio de Turismo, y que este último lo emite aclarando cuales son las características de “Alojamiento Turístico Singular” que contempla la normativa, D. Antonio continúa su exposición reflexionando sobre el asunto planteado ya que este tipo de alojamiento de turismo rural singular se encuentra actualmente en auge y pueden empezar a surgir dudas sobre cual sería el Colegio profesional competente para visar este tipo de proyectos que van a llegar en el futuro, y



respecto de los que el propio Informe del Servicio de Turismo aportado ya nos pone en antecedentes..

- D. David García- Manzanares Vázquez de Agredos, comenta que lo que se aportó inicialmente fue un proyecto básico, pero cuando llegue el momento de elaborar y aportar el Proyecto de Ejecución correspondiente, a instancia del Ayuntamiento, podrían existir problemas en cuanto a justificar el cumplimiento del Código Técnico de Edificación y de la demás legislación Técnica Edificatoria.
- D. José María Coronado Tordesillas, pregunta si en otros sitios se ha tramitado como Edificación o como Instalación, a lo que D. José Antonio Carrillo Morente comenta que se interesará sobre este particular.
- D. Federico Pérez Parada señala, además, respecto del particular de esta Calificación Urbanística, que la exigencia del Proyecto visado por el Colegio de Arquitectos suele proceder por estar relacionada con la petición de préstamos hipotecarios por parte de los promotores, por lo que habría que tener en cuenta si este tipo de actuaciones se consideran edificación o no.
- D. José Antonio Carrillo Morente expone que en la Calificación Urbanística nos referimos al uso que se desarrollará en la Construcción o Instalación de que se trate.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como fundamentalmente a lo que establecen la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico y la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almadenejos, dada la antigüedad del mismo, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 30 de diciembre de 1981, no hace ninguna referencia ni establece

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



ninguna Normativa Urbanística relativa al Suelo Rústico del Término Municipal, para construcciones e instalaciones 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 o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - La Resolución de 22 de septiembre de 2022 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Alojamiento Singular Sky Bubbles en Almadenejos, (Exp. PRO-CR-22-1562), situado en el término municipal de Almadenejos (Ciudad Real), cuyo promotor es doña Mónica Rivera Araújo, destacándose las “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto” recogidas de forma directamente exigibles en el apartado cuarto de la mencionada Resolución.
 - El Informe Preceptivo y Vinculante que respecto del acceso rodado desde la CR-4192 al Alojamiento Turístico de referencia, emita la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
 2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
 3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 34.250,00 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38, 1, 2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida (1,00 Ha.) en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística,
- Igualmente, se podrían desvincular perfectamente las parcelas 151 y 153 del Polígono Catastral 2, ya que son discontinuas a las parcelas 150 y 152 del mencionado polígono.
4. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



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

2º 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% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

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.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre



que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

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 y específica 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.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.



El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Establecimientos de Turismo Rural”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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.

Del acuerdo que al respecto adopte la CPOTyU, se le deberá dar traslado, además de al Ayuntamiento de Almadenejos y al promotor de la propia Calificación Urbanística, a la Demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en Ciudad Real, así como al Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo, para conocimiento y efectos oportunos de estos últimos.

3.1.2. - LAS LABORES - Expediente 33/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE FÁBRICA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, promovido por “PERNOD RICARD ESPAÑA, 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 Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 14, Parcelas 11 y 13, con acceso a las Instalaciones de la fábrica de bebidas desde la carretera de titularidad local CR-2032, p.k. 19+154, tramo de Manzanares a Arenas de San Juan.
- **Suelo:** Suelo Rústico de Reserva, rodeado de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Hábitats protegidos por Dehesas y Encinares)
- **Superficie total entre las dos parcelas vinculadas inicialmente a la Calificación Urbanística:** 534.221,00 m²s, de los que 365.535,00 m²s corresponden a la parcela 11, y 168.686,00 m²s corresponden a la parcela 13, de los que 123.846,00 m²s, corresponden a Suelo Rústico de Reserva.
- **Superficie de Suelo Rústico de Reserva vinculado a la presente Calificación Urbanística:** 123.846,00 m²s
- **Superficie Total construida entre existente y proyectada:** 33.620,00 m²c

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- **Superficie construida Total existente en Situación de “Fuera de Ordenación”, y que quedaría excluida de la presente Calificación Urbanística:** 3.612,00 m²c
- **Superficie construida Total existente susceptible de Legalizar:** 28.633,00 m²c
- **Superficie construida a Ampliar:** 1.250,00 m²c + 125,00 m²c = 1.375,00 m²c
- **Superficie construida Total existente a Legalizar + superficie Ampliada, y a la que irá asociada la presente Calificación Urbanística, excluida de la misma la superficie construida total existente que quedaría en Situación de “Fuera de Ordenación”:** 28.633,00 m²c + 1.375,00 m²c = 30.008,00 m²c
- **Figura de planeamiento municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Calificación Urbanística para Fábrica de Bebidas Alcohólicas de fecha noviembre 2019, y Anexo IV del mencionado proyecto de fecha marzo 2022, Carlos Cuenca Arroyo, Ingeniero Técnico Industrial.

- **Breve Descripción del Uso:**

Las instalaciones que en la provincia de Ciudad Real tiene la empresa “Pernod Ricard España, S.A.”, antigua Larios, se encuentran ubicadas en el término municipal de Las Labores, entre las localidades de Arenas de San Juan y Manzanares, con una importante implantación y presencia en la zona, fruto del desarrollo de la actividad citada desde el año 1981, con una implicación no sólo empresarial sino social y económica en la provincia.

Se realizan diferentes procesos de fabricación y destilería, almacenaje, así como embotellado y logística de diferentes bebidas alcohólicas como ginebras (Beefeater, Seagram’s,...), whiskys (Ballantine’s, Jameson,...) y otras (Havana Club, Malibu, Ruavieja,...), con todo el tipo de maquinaria que conllevan estos procesos.

La actividad originaria de la empresa se centra en la elaboración de bebidas alcohólicas (compuestos). Desde el año 1981 se inició el desarrollo de la implantación de la industria mediante los diferentes proyectos y posterior desarrollo de Planta para Fabricación de Alcohólatos y Planta de Embotellado con las necesarias edificaciones de proceso y auxiliares.

Las instalaciones del Complejo Industrial Inicial fueron Aprobadas Definitivamente entonces (Autorizadas) por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real con fecha 24 de febrero de 1981, permitiendo una volumetría de 915.200,00 m³.

De la Calificación Urbanística de ahora, se destaca que la misma se extenderá únicamente tanto a las edificaciones existentes de la Fábrica de Bebidas, a legalizar, y ubicadas sobre Suelo Rústica de Reserva, como a las edificaciones con las que se ampliará la mencionada Fábrica, y que consistirán en:

- Edificio administrativo y usos varios (oficinas): 125,00 m²c
- Edificio embotellado: 1.250 m²c

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- En total la superficie a ampliar ascenderá a 1.375,00 m²c

De las edificaciones existentes a legalizar, se excluirán una serie de edificaciones, cuya superficie total construida ascienda a 3.612,00 m²c que no podrán ser objeto de la Legalización, ya que están ubicadas sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEPN), y que según la Normativa Urbanística establecida en el POM de Las Labores para esta Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico no permiten la implantación, entre otros Usos, del Uso Industrial, como es el caso.....

Dada la complejidad de las actuaciones que se pretenden legalizar, mas las que se pretenden ampliar de la Fábrica de Bebidas de referencia, en el siguiente cuadro, extraído del Anexo IV aportado por el promotor de la Calificación Urbanística, se reflejan los años de realización, ubicación respecto del plano, etc:



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 33EE39C5427241AFC62BB2

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es

mar-22

RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Código Seguro de Verificación (CSV): 33EE39C5427241AFC62BB2

ENODO RICARDO ESPANA, S. A.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante

SUPERFICIE PARCELA RÚSTICA Nº 11 - POLÍGONO 14 PARA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)

365.535,00

SUPERFICIE PARCELA RÚSTICA Nº 13 - POLÍGONO 14 PARA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)

168.686,00

TOTAL SUPERFICIE DE PARCELAS DE LA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)

534.221,00

SUPERFICIE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL (SRNUP-N), SEGÚN POM LAS LABORES (m²)

410.375,00

SUPERFICIE SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR), SEGÚN POM LAS LABORES (m²)

123.846,00

Nº EDIF.

AÑO

ACTUACIÓN

USO PRINCIPAL

USOS SECUNDARIOS

AUMENTO SUPERFICIE OCUPADA (m²)

PEM EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES(€)

OBSERVACIONES

0.0, 0.1, 1.0, 2.0, 2.1, 3.0, 3.1, 4, 5.0, 5.1, 5.2, 6, 7.0, 7.1, 8, 9.0, y 10.0

1981

PUERTA EN MARCHA (antigua Planta TABORA+LAMOT)

PLANTA INDUSTRIAL

PROCESOS, ALMACENES, APQ, OFICINAS...

13.955,00

No procede

PRIMERA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 24/02/1981

11

1985

NAVE MUSEO

EXPOSICIÓN MÁQ. ANTIGUA

ALMACEN Y SERVICIOS VARIOS

2.345,00

234.500,00 €

SUPERFICIE A LEGALIZAR O REGULARIZAR

12

1992

NAVE MANCHA 1

ALMACENAMIENTO

APQ MÓVILES Y REPUESTOS

467,00

46.700,00 €

13

1994

NAVE MANCHA 2

ALMACENAMIENTO

LOGÍSTICA

613,00

61.300,00 €

2.2

AMPLIACIÓN ALMACÉN D2

APQ

-

245,00

12.250,00 €

9.1

1998/99

AMPLIACIÓN ALMACÉN E1

APQ

-

263,00

13.150,00 €

10.1

AMPLIACIÓN NAVE ELABORACIÓN Y EMBOTELLADO

PROCESO EMBOTELLADO

ALMACÉN TALLER

1.035,00

111.100,00 €

10.2

76,00

7.426,00

14.0

2001

NAVE LOGÍSTICA 1 y TÚNEL CONEXIÓN

ALMACENAMIENTO

CARGA BATERÍAS, ASEOS...

7.426,00

742.600,00 €

15.0

SERVICIOS GENERALES ROCAJORES

PCI

68,00

3.400,00 €

FUERA DE ORDENACIÓN

15.1

SERVICIOS GENERALES DEPÓSITO PCI

PCI

95,00

4.750,00 €

FUERA DE ORDENACIÓN

7.2

AMPLIACIÓN EDIFICIO OFICINAS

OFICINAS

CASOTÓN INSTALACIONES

144,00

21.600,00 €

7.3

2002/2004

AMPLIACIÓN LABORATORIO OFICINAS

LABORATORIO QUÍMICO

89,00

13.350,00 €

16

CASITA ESPUMÓGENO

PCI

34,00

1.700,00 €

17

PORCHES VARIOS

SS. GG.

417,00

20.850,00 €

14.1

2005

NAVE LOGÍSTICA 2

ALMACENAMIENTO

3.449,00

344.900,00 €

FUERA DE ORDENACIÓN

18

NAVE BATERÍA DE CARRETIILLAS

MANTENIMIENTO Y CARGA CARRETIILLAS

226,00

22.600,00 €

1.1, y 1.2

2009

AMPLIACIÓN DESTILERÍA Y LOGÍSTICA 3

DESTILERÍA

ALMACENAMIENTO

320,00

32.000,00 €

10.3

AMPLIACIÓN ELABORACIÓN Y EMBOTELLADO

PROCESO TEQUILA

ALMACENAMIENTO

62,00

6.200,00 €

10.4

AMPLIACIÓN ELABORACIÓN Y EMBOTELLADO

PROCESO ELEVADO

ALMACENAMIENTO

285,00

28.500,00 €

19

2012

PORCHE PUNTO LIMPIO

ALMACENAMIENTO

47,00

2.350,00 €

SUPERFICIE A LEGALIZAR O REGULARIZAR

20

CASITA DE VIGILANCIA PERRERA

SS. GG.

32,00

1.600,00 €

21

2016

ALMACENAMIENTO D3

APQ

467,00

23.350,00 €

2.3

2017

AMPLIACIÓN ALMACENAMIEO D1

APQ

53,00

2.650,00 €

22

SALA DE CALDERAS

PROCESO: CALDERA VAPOR SLEEVADO

32,00

3.200,00 €

23

2019

NUOVO EDIFICIO USOS MÚLTIPLES

ADMINISTRATIVO

-

125,00

18.750,00 €

SUPERFICIE DE AMPLIACIÓN

24

2022

NUOVO EDIFICIO EMBOTELLADO

PROCESO: EMBOTELLADO

-

1.250,00

187.500,00 €

SUPERFICIE DE AMPLIACIÓN

TOTAL SUPERFICIE OCUPADA EN SRR, CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)

33.620,00

1.960.850,00 €

TOTAL VALORACIÓN

TOTAL SUPERFICIE OCUPADA EN SRNUP-N, FUERA DE ORDENACIÓN DE LA PLANTA (m²)

3.612,00

353.050,00 €

TOTAL VALORACIÓN EDIF. FUERA ORD.

TOTAL SUPERFICIE OCUPADA EN SRR, CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)

30.008,00

1.607.800,00 €

VALORACIÓN DE LA INVERSIÓN EN SRR

SUPERFICIE SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR), ÁMBITO ACTUACIÓN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (m²)

123.846,00

48.234,00 €

CUANTÍA DEL CÁNON

TOTAL SUPERFICIE OCUPADA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (%)

24,23%

3%

</

- **Presupuesto, aproximado hasta la redacción del Proyecto de Ejecución correspondiente, de la Ejecución Material de las Instalaciones de la Fábrica a Legalizar, así como de la Ampliación prevista de la misma: 1.607.800, 00 €**

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCMs nº 52, de 17/marzo/2021 y nº 233, de 3/diciembre/2021.
 - Diarios Lanza de 26/febrero/2021 y Lanza de 19/noviembre/2021.
 - Las dos últimas publicaciones se realizaron al objeto de corregir las dos primeras publicaciones, puesto que, en éstas últimas, por error, no se especificó que se trataba de “Legalizar parte de las construcciones de la Fábrica de Bebidas”.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico de fecha 24 de junio de 2021, con Entrada nº 2.142.514, solicitando Calificación Urbanística.
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 10 de diciembre de 2019.
 3. Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 23 de septiembre de 2020, relativo a la “Compatibilidad Urbanística” del expediente, así como otro Informe Técnico posterior de fecha 20 de enero de 2022.
 4. Igualmente, se aporta Decreto de alcaldía, de fecha 18 de junio de 2021, relativo a la “Declaración de la actuación de interés social y económico para la población de Las Labores, considerando la Calificación Urbanística beneficiosa para los intereses generales del municipio según estable el Artículo 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico”.
 5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del secretario del Ayuntamiento de fecha 18 de mayo de 2021.
 6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



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 Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.

- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:

- Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
- El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a: “Actividades Industriales y Productivas”, en relación directa con el Artículo 2.4.a) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Al tratarse de la legalización y ampliación de un Uso Industrial, que tiene como antecedente fundamental la “Aprobación Definitiva” de entonces (Autorización) de la actividad concedida mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 24 de febrero de 1981, se considera que no le sería exigible las condiciones que establecen los apartados a) y b) del punto 1 del Artículo 23 del RSR/LOTAU relativos a:

1. Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar 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.

- La Construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2), a excepción de la altura máxima de la edificación, ya que, por necesidades de la actividad de la Fábrica de Bebidas, en algunos puntos de la misma se superan los 8,50 m de altura a cumbrera.

- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, 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 Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:

- Resolución de 30/10/2020, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Ampliación de almacenamiento de líquidos inflamables en fábrica de bebidas alcohólicas en Las Labores, situado en el término municipal de Las Labores (Ciudad Real), cuya promotora es “Pernod Ricard España, S.A.” Expediente: PRO-CR-20-1404. (DOCM nº 226, del 9 de noviembre de 2020), destacándose las “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto” recogidas de forma directamente exigibles en el apartado cuarto de la mencionada Resolución.
- El Informe Ambiental posterior que completa la citada Resolución de 30/10/2020, emitido en fecha 24 de agosto de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (SLEE/2022/CR/00058).

1. Un “*Edificio de embotellado: con una superficie de ocupación de 1.250 m² en una única altura en continuidad con el edificio principal existente de elaboración y embotellado que no superará la existente de 9,30 m; tiene por objeto albergar una línea de embotellado en la que se envasará líquido elaborado en el área de elaboración, en concreto se trata de “ginebras”. El líquido se obtendrá de los diferentes componentes que se recibe de los proveedores, es decir no es fruto de proceso de destilado de la planta, que por esta nueva línea no se ve ampliado ni incrementado*”.



2. Un “Edificio de oficinas: Se trata de un nuevo edificio, con una superficie ocupada de 125 m², destinado a albergar oficinas, aseos y un aula de formación principalmente, siendo la superficie construida de 250 m² aproximadamente”.

Edificios de embotellado y de oficinas que no fueron tenidos en cuenta en la Resolución de 30/10/2020, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto, y del que el nuevo Informe Ambiental determina el siguiente literal:

1. “Esta nueva línea de embotellado, por tratarse de una reorganización de las líneas de embotellado existentes, no supone un aumento de la producción ni de la capacidad de almacenamiento existente siendo la capacidad de producción de la industria de 132,28 t/día (valor medio trimestral)”.

2. “La construcción y explotación de estas instalaciones no implica incremento de la producción, ni capacidad de almacenamiento, no se modifican los focos de emisión existentes ni se incrementa la generación de residuos”.

Termina el nuevo Informe Ambiental determinando que: no es necesario someter el proyecto (nuevos Edificios de embotellado y de oficinas) a un nuevo procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Informe, de fecha 7 de febrero de 2020, del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real. El Informe aportado recoge literalmente que: “Se Informa Favorablemente el proyecto de Calificación Urbanística, supeditada a la legalización y remodelación del mencionado acceso existente”
- El Artículo 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- Al tratarse Las Labores de un municipio menor de 5.000 habitantes de derecho, puesto que según el INE, al 01-01-2021 la población ascendía 563 habitantes, la parcela cumple con la superficie mínima de 2,00 Has en Suelo Rústico de Reserva, que se establece en el Artículo 7.2 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Industrial, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.



La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, siempre que proceda en función de las características constructivas de la Calificación Urbanística, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- Igualmente, y por los mismos motivos demográficos recogidos en el punto anterior, la Ocupación Máxima permitida no podrá superar el 20%, establecida en el Artículo 7.5 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.

No obstante, se advierte que la presente Calificación Urbanística supone una Ocupación Máxima, entre la superficie total construida susceptible de poder legalizarse y la superficie total que se pretende construir, del 24,23%, existiendo por tanto un excelente de ocupación del 4,23% que puede admitirse en base a lo que establece el Artículo 3.3. puntos a), b), c) y d) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. Artículo 3.3 mencionado, relativo a: “Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos”:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos. El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*
- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.*

- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: En el Proyecto de Calificación Urbanística para Fábrica de Bebidas Alcohólicas de fecha noviembre



2019 aportado por el promotor de la misma se justifica expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.

- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece el Artículo VII.2.3. apartado 4. del Capítulo II del POM de las Labores, relativo a los “Requisitos básicos y superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva, concretamente en cuanto a las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso Industrial”.
- Se Otorga Calificación Urbanística en los términos del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.
 - D. Antonio Mateo Sánchez, comenta que se han celebrado varias reuniones con los promotores de la Calificación Urbanística de referencia, no solo para valorar la posibilidad de regularizar en un futuro la parte de las Instalaciones Industriales que ahora quedarían en Situación de Fuera de Ordenación sino para abordar en un breve plazo de tiempo la ampliación del complejo Industrial de la Fábrica de Bebidas, previo nuevo trámite administrativo en ambos casos de las correspondientes Calificaciones Urbanísticas, advirtiendo que las citadas Instalaciones están rodeadas de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Zona de Dehesas), por lo que le pasa la palabra a D. Jesús Motos Martínez-Esparza para que explique brevemente las cuestiones medioambientales limitantes mas significativas que este tipo de protección conlleva en cuanto a lo que se pueda pretender en un futuro.
 - D. José Antonio Carrillo pregunta si todo lo señalado en color verde en los planos que se presentan para explicar la Calificación Urbanística, es Zona de Especial Protección Natural, respondiendo D. Jesús Motos Martínez-Esparza que así es, puesto que se trata de zonas de Dehesa.
 - D. Antonio Mateo Sánchez, expone que al revisar la documentación se descubrió que la Evaluación de Impacto Ambiental no contemplaba una nave y unas oficinas que sí se consideran en la Calificación Urbanística, motivo por el que se necesitó de nuevo Informe ambiental posterior al respecto.
 - D. Jesús Motos Martínez-Esparza, lo confirma y aclara.
 - D. Antonio Mateo Sánchez, expone que también se ha emitido informe del Servicio de Industria, Energía y Minas donde se señalan reparos. Presenta a la Jefa de Servicio de Industria y le da paso para que tome la palabra y lo explique.
 - Dña. Carmen Aponte Galiana, indica que este expediente está sometido a la Normativa de Instalaciones Industriales, así como que existieron defectos, pero que los han ido subsanando y que lo único que faltaría por subsanar son carencias documentales que no afectan a la seguridad de las Instalaciones.
 - D. José Antonio Carrillo Morente plantea la cuestión de que, si el municipio modifica y desprotege esa franja, ¿se le solicitaría otra franja para compensar la desprotegida?
 - D. Jesús Motos Martínez-Esparza, responde que habría que valorarlo con el Servicio de Medio Natural pero que, de no tener valores es probable que no se necesitase



compensar en otra zona, así como que esta cuestión debería ser objeto de Informe específico al respecto.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

1.- INFORMAR FAVORABLEMENTE la excepcionalidad que representa el exceso de Ocupación Máxima exigible a la presente Calificación Urbanística, puesto que supera en un 4,23 %, la Ocupación Máxima del 20% que establece el Artículo 7.5 relativo a Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Industrial, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, puesto que se consideran justificadas las condiciones que se establecen en los apartados a), b) y d) del Artículo 3.3 de la mencionada Orden 4/2020; ya que concretamente en cuanto a cada apartado:

a) La Calificación Urbanística cuenta con:

- Resolución de 30/10/2020, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Ampliación de almacenamiento de líquidos inflamables en fábrica de bebidas alcohólicas en Las Labores, situado en el término municipal de Las Labores (Ciudad Real), cuya promotora es “Pernod Ricard España, S.A.” Expediente: PRO-CR-20-1404. (DOCM nº 226, del 9 de noviembre de 2020).
- Informe Ambiental posterior que completa la citada Resolución de 30/10/2020, emitido en fecha 24 de agosto de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (SLEE/2022/CR/00058).

b) Se dispone de Informe Favorable, de fecha 14 de octubre de 2022, del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, respecto de lo que establece el Artículo 3.3. b) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, aunque se establecen condiciones que no afectan al exceso de Ocupación Máxima. (Defectos documentales que afectan a las Instalaciones Contraincendios, no solucionados en plazo).

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



d) No se trata de un Uso Residencial, sino Industrial.

2.- OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como el Artículo VII.2.3. apartado 4. del Capítulo II del POM de las Labores, relativo a los “Requisitos básicos y superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva, concretamente en cuanto a las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso Industrial”, 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 o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de las condiciones recogidas en:
 - La Resolución de 30/10/2020, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Ampliación de almacenamiento de líquidos inflamables en fábrica de bebidas alcohólicas en Las Labores, situado en el término municipal de Las Labores (Ciudad Real), cuya promotora es “Pernod Ricard España, S.A.” Expediente: PRO-CR-20-1404 (DOCM nº 226, del 9 de noviembre de 2020), destacándose las “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto” recogidas de forma directamente exigibles en el apartado cuarto de la mencionada Resolución.
 - El Informe Ambiental posterior que completa la citada Resolución de 30/10/2020, emitido en fecha 24 de agosto de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (SLEE/2022/CR/00058).
 - El Informe, de fecha 7 de febrero de 2020, del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real. Concretamente en cuanto al siguiente literal: “Se Informa Favorablemente el proyecto de Calificación Urbanística, supeditada a la legalización y remodelación del mencionado acceso existente”
 - El Informe Favorable, de fecha 14 de octubre de 2022, del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, respecto de lo que establece el Artículo 3.3. b) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.



- 2.- Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3.- La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 61.923,00 m² (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios.
- 4.- Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38.1. 3º) el Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

2º Fijar el 3% del importe total de la inversión final 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, según establecen los Artículos 64.3.b) del TR/LOTAU (Modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas) y 33 del RSR/LOTAU.

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º. d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)

4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2. c) del RSR/LOTAU), 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 LOTAU 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 TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

6º Comprobar siempre la “No Formación de nuevo Núcleo de Población”, así como la justificación y cumplimiento del resto de los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico, para Usos Industriales.

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.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



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 por la CPOTyU.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma.

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.

3.2.1. - EL ROBLEDO - Expediente 13/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE GARAJE Y NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por CASTELUS ESPAÑA S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.



CARACTERÍSTICAS:

- **Trámite anterior:** La presente Calificación Urbanística (Expte. 13/2022/SR, está relacionado directamente con en Expte. 26/2020/SR al que la CPOTyU de sesión del 23/10/2020 le Otorgó Calificación Urbanística, y cuyas características técnicas mas significativas de entonces eran las siguientes:
- **Superficie de la parcela vinculada entonces:** 421,9123 Has.
- **Superficie a construir entonces:** 1.060,00 m², destinados a una “nave agropecuaria diáfana a dos aguas”. Sobre la parcela ya existían construidos 8.308 m², de los que: 6.769 m² son de Carácter Agrario, ejecutados en el año 1980, mas 496 m² y 1.043 m² también de Uso Residencial, ejecutados estos últimos en el año 2000.
- **Situación:** Polígono 46, parcela 178 (Finca El Campillo). A la parcela se accede principalmente por la carretera CM-4106 que une El Robledo con Porzuna. El acceso a la edificación proyectada se hará desde un camino privado de la finca, de tal manera que la entrada principal a la construcción se encuentra orientada al sureste, y la entrada secundaria o entrada de cochera, se encuentra orientada de igual forma al sureste.
- **Suelo:** Rústico, incluido dentro del Ámbito de Protección Arqueológica A.2-El Campillo de la Carta Arqueológica de El Robledo, según informe del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 04/02/2022; por lo que, según el futuro Plan de Delimitación de Suelo Urbano, en tramitación, la parcela está clasificada en parte como Suelo Rústico de Reserva y parte en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 414,7150 Has, según la Documentación Técnica de ahora.
- **Superficie a construir ahora:** Además de las construcciones existentes y consideradas en la Calificación Urbanística (Expte. 26/2020/SR), Otorgada en CPOTyU de sesión del 23/10/2020, ahora se pretenden construir además 356,85 m²c

No obstante, según el último Proyecto Básico remitido por el Ayuntamiento, asume que la superficie total ya construida ascienda a 9.368,00 m²c, por lo que sumándole los 356,85 m²c de ahora, la superficie construida total ascenderá a 9.724'85 m².

- **Figura de planeamiento municipal:** Sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico, redactado por Doña María Elena Villa Valverde. Arquitecta, Versión de fecha julio/2022.
- **Uso y descripción:**
La presente Calificación Urbanística pretende la construcción de:

- Una Nave Almacén de 159,00 m²c
- Un Garaje destinado a Parking para vehículos de 174,50 m²c
- Una Pérgola (50 %) destinada a parking exterior de 30,90 m²c (15,45 m²c de ocupación.
- Unas perreras de 7,90 m²c.

La cubierta de todo el conjunto unitario correspondiente a la Nave Almacén y al Garaje destinado a Parking será de teja y a dos aguas. La Altura de Nave Almacén será



de 5,87 m a cumbrera y de 4,37 m al alero. Todas las construcciones tendrán únicamente una planta.

Desde la entrada principal, se accede a la nave o al botero que también comunica con el garaje. Desde la entrada secundaria (entrada del garaje) se accede a este y a serie de estancias que hay en el interior. La construcción cuenta con accesos en el lateral oeste independientes para diferentes salas.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 180.550,00 €

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 61, de 29/03/2022.
 - Diario Lanza de 23/03/2022.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 18 de mayo de 2022 (Entrada nº 1.806.645).
 2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 26 de enero de 2022.
 3. Se aporta amplio Informe Técnico del Arquitecto Municipal, de fecha 4 de marzo de 2022, del que se “deduce” en general la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia sin que exista justificación alguna al respecto. Posteriormente. Se aporta además otro Informe Técnico Municipal de fecha 19 de julio de 2022, a requerimiento expreso del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, basado en la comprobación de las justificaciones urbanísticas que recoge el último Proyecto Básico aportado, de fecha julio de 2022, corregido respecto del inicialmente aportado por el Ayuntamiento.
 4. También se aporta Decreto nº 2022/88 de la Presidencia del Ayuntamiento, de fecha 18 de mayo de 2022, del que se destaca lo recogido en el punto primero del mismo, cuyo literal es el siguiente:

“Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para las obras consistentes en la construcción de “garaje y nave-almacén”, sitas en la parcela 178 del polígono 46, de El Robledo, atendiendo a:

- su interés público; ya que el municipio desarrolla una importante actividad agrícola y ganadera, siendo una de las principales que afianza población en el entorno rural.



- su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, estimando que la mejor ubicación es en suelo rústico al tratarse de una nave aneja a una actividad ganadera que se desarrolla naturalmente en el suelo rústico.
- la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta”.

5. Transcurrido el período de información pública no existieron alegaciones al respecto, según se desprende del certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 18 de mayo de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- 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 Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
 - El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Requisitos Sustantivos para otros Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

- Las Construcciones proyectadas cumplen con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, 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 Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:
 - Resolución de “Autorización Previa”, con condicionantes técnicos particulares y normativos generales, para la “Intervención Arqueológica” (Control y seguimiento del movimiento de tierras), dictada por el Delegado Provincial de Educación Cultura y Deportes el 14 de febrero de 2022 (Expte. 22.0269-P1).
 - Informe Ambiental, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 23 de febrero de 2022, como consecuencia de la consulta ambiental realizada por “Castelus España, S.L.” (Expte. CON-CR-22-6164), en el que se concluye que no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,50 Has en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, que se establece en el Artículo 4.1 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 33EE39C5427241AFC62BB2

La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- Las Construcciones proyectadas, mas la ya existentes, cumplen igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
 - Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: En el último documento técnico de la Calificación Urbanística que se ha aportado, de Versión julio/2022, se justifica la inexistencia de riesgo de formación de Núcleo de Población, circunstancia que además corrobora igualmente el último Informe Técnico Municipal de fecha 19 de julio de 2022.
 - La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Modificada por la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse “El Robledo” de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.
- Se Otorga Calificación Urbanística en los términos del Informe de la Ponencia Técnica.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por el Decreto 177/2010, de 1 de Julio, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero,

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones 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 o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - La Resolución de “Autorización Previa”, con condicionantes técnicos particulares y normativos generales, para la “Intervención Arqueológica” (Control y seguimiento del movimiento de tierras), dictada por el Delegado Provincial de Educación Cultura y Deportes el 14 de febrero de 2022 (Expte. 22.0269-P1).
 - El Informe Ambiental, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 23 de febrero de 2022, como consecuencia de la consulta ambiental realizada por “Castelus España, S.L.” (Expte. CON-CR-22-6164), en el que se concluye que no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias,



debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

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

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

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:

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a : “Otros Usos y Actos adscritos al Sector Primario” , en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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.

3.2.2. - TORRENUEVA - Expediente 6/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACÉN DE APEROS, promovido por D. FRANCISCO JUÁN PATÓN, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 10, Parcela 35 y Polígono 14, Parcela 43, con acceso desde el camino público de Altamores.
- **Finca Registral:** 13085A010000350000BJ y 13085A014000430000BU
- **Suelo:** No Urbanizable según el P.D.S.U.
- **Superficie de la parcela:** 23.241 m²s
- **Superficie a construir:** 1.112,78 m²s, además ya existe construida una edificación de 90 m²s cuyo uso principal es ¿agrario?
- **Figura de Planeamiento Municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución realizado por D. David Navamuel Fernández. Ingeniero Agrónomo, y con Visado nº 112.465 de fecha 20/05/2019.
- **Breve Descripción del Uso:**

La nave, que servirá como almacén de aperos agrícolas, que se pretende ejecutar, tendrá forma rectangular con dimensiones de 55.00 m x 20.00m (medidos a ejes de pilares), 55.17 m. de longitud exterior y 20.17 de ancho exterior, y una superficie construida de 1.112,78 m².

Tanto los cerramientos de la nave como la cubierta serán prefabricados. Los cerramientos de placas alveolares prefabricadas de hormigón pretensado y la cubierta de panel sándwich de chapa prelacada en color (rojo teja para la cubierta), apoyado sobre correas de acero conformado, del tipo C.

La altura mínima interior será de 5.70 m. la altura de alero (parte baja de cubierta), será de 6.18 m. y la altura de cumbrera (máxima) será de 7.40 m.

La estructura estará formada por pórticos hiperestáticos con dinteles de perfil laminado en caliente IPE y HEB para los pilares. Se dota de elementos de rigidización para adaptarse a las necesidades de momentos flectores en la estructura.

La cimentación se proyecta a base de zapatas atadas en al menos una dirección. La estructura se empotrará en su base o punto de unión a la cimentación.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 122.566,43 €.



ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 209, de 16/octubre/2020.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real, de 16/ octubre/2020.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 1 de febrero de 2021 (Entrada nº 243.200).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 8 de febrero de 2021.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 24 de septiembre de 2020 donde consta como más significativo:

PRIMERO. La finca tiene una extensión de 23.241 M2. m².

SEGUNDO. Las obras, construcciones e instalaciones previstas para proceder al siguiente uso APEROS DE USO AGRARIO ocuparían una extensión de 1.112,78 M2. m², con una distancia al dominio público y al resto de linderos de MAS DE 10 METROS A LINDEROS, Y 15 DE EJE DE CAMINO altura de volumen de 6,18 ALEROS, Y 7,40 A CABALLETE materiales PLACAS DE HORMIGON ALVEOLARES EN CERRAMIENTO Y PANEL SANDWICH EN CUBIERTA etc.

TERCERO. Vista la descripción de las características esenciales del uso excepcional solicitado y la justificación del modo en que se resolverá **la dotación de los servicios necesarios** y las repercusiones que se producirán en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes, quien suscribe entiende que los cambios que deberán realizarse serán los siguientes:

CUARTO. Considerando que el Plan de Delimitación de Suelo Urbano vigente en este municipio de Torrenueva establece el cumplimiento de las siguientes condiciones para la clase y categoría del suelo de los terrenos: **la solicitud es conforme a la ordenación urbanística vigente y el planeamiento aplicable.**

QUINTO. Sobre la **inexistencia de riesgo de formación de núcleo** de población debe decirse que, analizado el terreno, NO SE PRODUCE CREACION DE NUCLEO URBANO, COMO PUEDE APRECIARSE EN PLANOS DE PROYECTO, Y LA DISTANCIA AL CASCO URBANO ES MUY SUPERIOR A LA MARCADA.



4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión 28 de enero de 2021, donde se informa favorablemente el expediente de Calificación Urbanística atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los términos.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 28 de enero de 2021.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- 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 Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - El artículo 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Requisitos Sustantivos para Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. Asimismo, en su artículo 3 se establece: “*Tratándose de*

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



edificaciones adscritas al sector primario, 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”.

- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, 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 Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada”, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:

- Informe Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 26 de mayo de 2022, relacionado con la consulta ambiental (Expte. CON-CR-21-5723) realizada por el Ayuntamiento de Torrenueva respecto de la Calificación Urbanística de referencia, donde consta como más significativo lo siguiente:

El proyecto y el uso al que se declara destinado no están incluidos en los anexos de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni en ninguno de los restantes supuestos contemplados en su artículo 6, por lo que no es necesario iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

Sin embargo, antes del inicio de las obras de construcción de la nave, el promotor debe proceder a la retirada de todos los residuos presentes en la parcela. Las condiciones en las que se debe realizar dicha retirada se detallan en un requerimiento, que se hará llegar al promotor, emitido por la Sección de Residuos de este mismo Servicio.

- El Artículo 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia del riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.



- La Construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueo a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m), salvo en lo relativo a cumplimiento de los retranqueos a linderos, concretamente en cuanto a la exigencia de los 25,00 m que como mínimo exige el Artículo 2 de las Normas de aplicación en Suelo No Urbanizable del PDSU/Torrenueva.
- 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 ubican las construcciones proyectadas están calificados como no urbanizable según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no se encuentra adaptado al mencionado Reglamento de Suelo Rústico.

La parcela en cuestión no está incluida ni limita con ningún espacio natural protegido o zona sensible, ni consta la existencia en la misma de hábitats o elementos incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial creado por el artículo 91 de dicha Ley; así como tampoco de formaciones vegetales que están consideradas tipos de hábitat de interés comunitario, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, de ámbito estatal. Tampoco se observan afecciones al Dominio Público Hidráulico, a vías pecuarias o montes de utilidad pública, según el informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

Por lo tanto, le será de aplicación el régimen de suelo rústico de reserva del Reglamento de Suelo Rústico.



- En el artículo 2, Nivel general de prohibición del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se establece que” *la edificación se deberá retranquear 25,00 m a los linderos de la finca*”. No cumpliendo en este caso en uno de los linderos que se encuentra a 11m.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,00 Ha. en Suelo Rústico de Reserva, que se establece en el Artículo 4.1 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso de Construcciones e Instalaciones adscritas al Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico

La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Se acuerda dejar pendiente de Otorgar Calificación Urbanística en los términos del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.
- D. Jesús Motos Martínez-Esparza, comenta que además existen problemas ambientales, ya que sobre la parcela donde se pretende edificar la Nave Agrícola existen residuos de construcciones y demoliciones, así como el acopio de materiales de construcción, etc.,

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA A LA NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACÉN DE APEROS DE REFERENCIA, hasta que se:

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Acredite documental y fehacientemente la Actividad Agrícola a desarrollar por parte del promotor de la Calificación Urbanística solicitada, y a la que irá destinada la Nave a construir; ya que las características formales de ésta última, así como por la actividad que se viene desarrollando sobre la parcela 35 del polígono catastral 10, son más de tipo Industrial que Agropecuario.

- Especifique si se trata, o no, de la “Legalización” de la Nave Agrícola de referencia, o del estado parcial que en cuanto a ejecución se pudiera encontrar la misma a día de hoy, puesto que consultada la Sede Electrónica del Catastro se comprueba que pudieran estar comenzadas las obras de ejecución del inmueble, concretamente en cuanto a la cimentación y estructura del mismo.

- Aporte nuevo Informe Técnico Municipal en el que se haga referencia expresa al desajuste de la Nave Agrícola respecto del cumplimiento de los retranqueos a linderos, concretamente en cuanto a la exigencia de los 25,00 m que exige el Artículo 2 de las Normas de aplicación en Suelo No Urbanizable del PDSU/Torrenueva, relativo a Nivel General de Prohibición.

Desajuste que estaría relacionado directamente con la “Situación de Fuera de Ordenación” en la que quedaría la Nave por el mencionado incumplimiento, así como en cuanto a lo que al respecto de éste particular pudiera establecer el PDSU; por lo que también deberá quedar justificado el alcance de las obras que Legalmente se pueden ejecutar en Edificaciones no ajustadas a la correspondiente separación a linderos, como es el caso, debiendo tener en cuenta fundamentalmente que no se trata de la intervención sobre una edificación ya existente, sino de una obra nueva. Cuestiones técnicas éstas últimas que también deberá justificar el técnico redactor del Proyecto Básico y de Ejecución de la Nave Agrícola.

-Justifique expresamente, tanto en el Informe Técnico Municipal, como en el documento Técnico aportado, el precepto legal y/o reglamentario en base al que se puede admitir en la presente Calificación Urbanística que se vincule suelo procedente de dos Polígonos Catastrales y de dos Parcelas diferentes y discontinúas, separadas como es el caso por el camino público de Altamores.

3.2.3. – VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Expediente 17/2022 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE ALMACEN Y PORCHE AGRÍCOLA, promovido por RUSTICA LOS QUEJIGOS S.L, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.



CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 7, Parcela 353. Paraje “Valparaíso”
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y Protección Estructural.
- **Superficie de la parcela:** 3.543.121 m²s
- **Superficie a construir:** 570,00 m²c, ya existen contruidos 874,00 m²c.
- **Superficie construida total:** 874,00 m²c existentes +570,00 proyectados =1.444,00 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto básico redactado por el Arquitecto D. Angel Ramón Tajuelo Molina-Prados López.
- **Breve Descripción del Uso:** La edificación agropecuaria constará de 2 zonas: Almacén y porche.

Cuadro de superficies construidas:

SUP. CONSTRUIDA <i>Edificac. Nueva construcción</i>	M2
Almacén	360
Porche	210
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:	570
<i>Otras construcciones existentes</i>	<i>874</i>
TOTAL, SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.444

Los trabajos previos consistirán en desbroce, limpieza y explanación del terreno para poder realizar el replanteo de la obra. A continuación, se realizará la excavación de las zapatas aisladas y las vigas de arriostramiento.

La cimentación, de la edificación, se realizará sobre zapatas aisladas arriostradas entre si con dimensiones según plano de estructura, y se considera una tensión de trabajo para el terreno de 1,50 Kg/cm², y con hormigones especificados en el plano de cimentación.

La cimentación se realizará continua, formada por vigas y zapatas de hormigón armado.

La estructura estará formada por pórticos metálicos. La cubierta estará formada por correas metálicas de perfil ZF que descansaran sobre los pórticos metálicos.

Los cerramientos se realizarán mediante placas prefabricadas de hormigón.

Puertas correderas de dos hojas de acero para el acceso a la edificación.



La Cubierta se realizará mediante correas metálicas sobre la que se colocarán paneles tipo sándwich y disponiéndose de iluminación mediante placas de policarbonato.

El acabado en fachada será el de placa prefabricada de hormigón.

El acabado del suelo será de un hormigón impreso ejecutado sobre la solera de hormigón.

La edificación contara con canalones de recogida de las aguas pluviales, que serán conducidas mediante bajantes hasta la parcela.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 65.610.00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 36, de 22/febrero/2022.
- Diario LANZA de 11/febrero/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 20 de junio de 2022.

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 17 de junio de 2022.

3. Informe del Arquitecto Municipal de fechas 4 de mayo de 2022 donde consta como más significativo:

1.- El suelo en el que se pretende asentar dicha construcción es Suelo Rústico de Especial Protección conforme a lo establecido en el POM de Villarrubia de los Ojos, LOTAU y la Disposición Adicional Tercera del RSR.

2.- La zona donde se ubica la nave tiene las siguientes protecciones:

- Protección natural:

0Z_PN_AC AREAS CRITICA LINCE Y AGUILA

0Z_PNT LUGAR DE INTERES COMUNITARIO (LIC).

- Protección estructural

SUBCATEGORIA FORESTAL (MONTES PRIVADOS).

5.- Parámetros urbanísticos: Cumple con: superficie finca, superficie ocupada, superficie construida, ocupación, retranqueo, altura a cubierta y número de plantas.

7.- No existe riesgo de formación de núcleo de población:

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- 1) NO se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
- 2) La nave se sitúa a más de 200 m. del límite del suelo urbano o urbanizable.
- 3) NO se contiene tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas. En el proyecto se contiene el plano justificativo.

Conclusión:

A criterio del técnico que suscribe procede a informar FAVORABLEMENTE

4. La junta de gobierno local en sesión de fecha 20 de mayo de 2022 acuerda:

PRIMERO.- Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para las obras de almacén y porche agrícola para almacenaje solicitada por Rústicas Los Quejigos S.L. en la finca rústica sita en la parcela 353 del polígono 7 de este término municipal, suelo calificado como no urbanizable de especial protección.

SEGUNDO.- Considerar conveniente la calificación urbanística de la parcela 353 del polígono 7 de este término municipal para los intereses generales del Municipio atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se acredita en la documentación adjunta.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 12 de mayo de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- 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 Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
 - El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Construcción proyectada, cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, 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, entre otros, 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 Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones:
 - Un primer Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 10 de junio de 2022, donde consta como más significativo:

1.-Según la documentación presentada no se prevé ninguna instalación eléctrica, no se especifica si la edificación contará con sistema de saneamiento de aguas residuales ni si se prevé la instalación de algún tipo de vallado perimetral. Los trabajos conllevarán el desbroce, explanación y excavación del terreno para su cimentación.



2.- La construcción se encuentra en la Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Montes de Toledo” y es, asimismo, área crítica de lince ibérico (*Lynx pardinus*), águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) según la delimitación establecida en el Decreto 275/2003, de 09-09-2003, en el Decreto 276/2003, de 09-09-2003, y en el Decreto 76/2016, de 13/12/2016. Es, por tanto, Zona Sensible según art.54 de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

Este espacio Red Natura 2000 dispone de un plan de gestión aprobado por Orden de 27/12/2016 (D.O.C.M. núm 252, de 30 de diciembre de 2016) en cuyo apartado 9 del documento 2 se encuentra la regulación de usos y actividades, desarrollada con el fin de facilitar la aplicación del régimen de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos previsto en el art. 56 de la mencionada Ley.

3.-Según el visor del mapa forestal de España en Castilla-La Mancha, y concretamente en el portal de mapas de esta Comunidad Autónoma, terreno en el que se proyecta la construcción se encuentra clasificado con el tipo estructural “pastizal-matorral”.

La regulación del plan de gestión para la zona en la que se pretende ubicar la nave, establece que, en entornos forestales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.9 de la Ley 3/2008, de Montes, las edificaciones aisladas deberán adoptar medidas de autoprotección frente a incendios forestales, así como medidas para minimizar el riesgo de que un fuego con origen en la edificación se propague a terrenos forestales circundantes.

Así mismo la ubicación de la edificación y de las instalaciones auxiliares temporales deberá buscar preferentemente zonas desprovistas de vegetación natural u otros recursos protegidos.

No se considera compatible con la conservación la realización de vertidos incontrolados de residuos o materias de cualquier tipo, incluidas basuras y escombros, así como vertidos líquidos o emisiones a la atmósfera.

A la vista de lo anterior, en aplicación del art. 56 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza, se considera que los posibles efectos negativos de la construcción y su uso pueden evitarse mediante el cumplimiento de la normativa vigente, para lo cual deberá aportar la documentación complementaria siguiente para su valoración:

-Detallar, si procede, el sistema de saneamiento y el vallado; así como la gestión de los residuos en obra y en fase de funcionamiento.

-En cuanto a la prevención de “vertidos incontrolados de residuos o materias de cualquier tipo, incluidas basuras y escombros, así como vertidos líquidos o emisiones a la atmósfera” implantar suficientes medidas de control -y detallarlas- para poder garantizar la ausencia de vertidos y/o filtraciones al medio natural.

-Detallar todas las medidas que se adoptarán para minimizar el riesgo de incendios forestales.

En cumplimiento de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, deberá solicitar la correspondiente autorización



de modificación de cubiertas vegetales a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

Asimismo, con el objeto de implementar las necesarias medidas de prevención de incendios forestales (Orden de 16-05-2006 de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural) deberá solicitar la pertinente autorización a la Delegación Provincial para trabajos con maquinaria y equipos susceptibles de provocar chispas y/o deflagraciones en terrenos forestales.

- Un segundo Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de octubre de 2022, cuyo contenido se transcribe a continuación por resultar determinante:

En relación a la documentación complementaria presentada del proyecto de “Construcción de almacén y porche agrícolas”, con una superficie nueva construida de 570m² en la parcela 353 del polígono 7 del término municipal de Villarrubia de los Ojos, promovido por Rústica los Quejigos, S. L., la compatibilidad del proyecto viene supeditada al cumplimiento del propósito solicitado, así como al cumplimiento de los siguientes condicionados:

- Entre las medidas necesarias a considerar para evitar vertidos incontrolados durante la fase de ejecución y funcionamiento de la nave y porche, además de la gestión de residuos conforme a la normativa vigente, está el mantenimiento y revisión de maquinaria y vehículos en taller autorizado.

- En cuanto a las medidas de prevención de incendios, consultada la sección de incendios forestales, se advierte lo siguiente:

En cumplimiento de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, deberá solicitar la correspondiente autorización de modificación de cubiertas vegetales a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible. Asimismo, con el objeto de implementar las necesarias medidas de prevención de incendios forestales (Orden de 16-05-2006 de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural) deberá solicitar la pertinente autorización a la Delegación Provincial para trabajos con maquinaria y equipos susceptibles de provocar chispas y/o deflagraciones en terrenos forestales.

A modo de referencia, además del tratamiento de la vegetación herbácea en una faja colindante a la nave, la época de realización de los trabajos deberá ajustarse a las condiciones del Índice de Propagación Potencial (IPP) de la zona:

- El IPP es un índice de peligro que evalúa la posible propagación del incendio forestal en función de la disponibilidad de los combustibles forestales y los parámetros meteorológicos diarios. Es emitido diariamente por el Centro Operativo Regional de Incendios Forestales (COR), pudiendo ser consultado en:



- Los teléfonos: 925248624 (COR) ó 926279528 (COP de Ciudad Real).
- En la dirección: <http://pagina.jccm.es/agricul/pdf/fidias-geacam/riesgo.pdf>

- En las ÉPOCAS DE PELIGRO BAJO Y MEDIO (con carácter general entre el 1 de octubre al 31 de mayo), y en la ÉPOCA DE PELIGRO ALTO (con carácter general los meses de junio y septiembre) se podrán acometer los trabajos en el medio natural con valores de IPP BAJO y MODERADO. Con valores de IPP ALTO se evitará la franja horaria comprendida entre las 14 y 18 horas. Con valores de IPP MUY ALTO se evitará la franja horaria comprendida entre las 10 y 22 horas. Con IPP EXTREMO, no se deberán llevar a cabo trabajos.

- En la ÉPOCA DE PELIGRO EXTREMO (con carácter general los meses de julio y agosto), se podrá trabajar con valores de IPP BAJO y MODERADO. Con valores de IPP ALTO se evitará la franja horaria comprendida entre las 12 y 20 horas. Con valores de IPP MUY ALTO y EXTREMO, no se podrán realizar trabajos.

- Informe Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (CON-CR-22-6203) emitido en fecha 21 de octubre de 2022, Informe que, a su vez y entre otros, se remite al cumplimiento del segundo Informe del Servicio de Medio Natural de fecha 7 de octubre de 2022, en el que, además de los condicionantes exigibles, se indica que la parcela en cuestión está incluida en la Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Montes de Toledo” (código Natura 2000 ES4250005), en la “zona de “uso compatible (B)””; así como en área crítica para el lince ibérico, el águila perdicera y el águila imperial ibérica. Todas estas figuras están consideradas zonas sensibles y, como tales, incluidas en la Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha. Es, además, zona de importancia para el buitre negro; aparte de serlo, obviamente, para el lince ibérico y para el águila imperial ibérica, y en el que se concluye:

“3.- El proyecto de construcción de la nave almacén agrícola y el porche, en sí mismo, no está incluido expresamente en los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni en ninguno de los restantes supuestos contemplados en su artículo 6, donde se establece el ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental; así como tampoco en los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal ni en los supuestos del artículo 7 de esta. No obstante, en el apartado c) del grupo 10 (Otros proyectos) del anexo II de la Ley 2/2020, y en el artículo 6.2.b) de la Ley, se contempla también cualquier proyecto que, sin estar incluido en los anexos I ni II, pueda afectar de forma apreciable a áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En consecuencia, no es necesario iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, salvo que así lo determine el órgano gestor de alguna de las zonas sensibles en cuyo interior se desarrollan las actuaciones (ZEC, ZEPA, áreas críticas),

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



en función de su valoración sobre la significación de las posibles afecciones negativas a los elementos objeto de protección y conforme a lo ya regulado en los respectivos instrumentos de gestión aprobados para estas áreas protegidas, y al artículo 59 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

4.- Consultado a este respecto el actual Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (anterior Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales), como competente en la materia, en su informe definitivo del 10 de octubre (tras requerir información complementaria en el informe previo), condiciona la compatibilidad del proyecto con los objetivos de conservación del área protegida al cumplimiento del propósito para el que se solicita, con las características constructivas y la finalidad agraria indicada en la documentación aportada; así como a la aplicación de los condicionados” que se incluyen en el mencionado Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de octubre de 2022.

- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en Suelo Rústico, que se establece en el Plan de Ordenación Municipal de Villarrubia de los Ojos, igualmente cumple con lo que establece el Artículo 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso de Obras, Construcciones e Instalaciones adscritas al Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico

La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple con la Ocupación Máxima permitida del 10% que se establece en el POM de Villarrubia de los Ojos, a pesar de que actualmente se determina el 20%, según se establece en el Artículo 4 de la mencionada Orden 4/2020.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que se establece en los siguientes Artículos del Plan de Ordenación Municipal de Villarrubia de los ojos:



- VII. 1.4, Normas de aplicación directa y de carácter subsidiario (retranqueos a linderos (5 m) y caminos (15 m), altura de la edificación (8.5 m a alero) y número de plantas (2).
- VII. 3.2, Requisitos básicos y superficiales: parcela mínima (1.5 ha) y ocupación máxima (10 %).
- VII. 3.4, Normas para el SNU de PROTECCIÓN NATURAL.
- VII.3.5, Normas para el SNU de PROTECCION ESTRUCTURAL (subcategoría forestal).

- Se Otorga Calificación Urbanística en los términos del Informe de la Ponencia Técnica.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen los Artículos VII.1.4, VII. 3.2, VII.3.4 y VII.3.5 del Plan de Ordenación Municipal de Villarrubia de los Ojos, 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 o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - El segundo Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de octubre de 2022.
 - El Informe Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (CON-CR-22-6203) emitido en fecha 21 de octubre de 2022. Informe que, a su vez y entre otros, se remite al cumplimiento del segundo Informe del Servicio de Medio Natural de fecha 7 de octubre de 2022, en el que, además de los condicionantes exigibles, se indica que la parcela en cuestión está incluida en la

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Montes de Toledo” (código Natura 2000 ES4250005), en la “zona de uso compatible (B)””; así como en área crítica para el lince ibérico, el águila perdicera y el águila imperial ibérica. Todas estas figuras están consideradas zonas sensibles y, como tales, incluidas en la Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha. Es, además, zona de importancia para el buitre negro; aparte de serlo, obviamente, para el lince ibérico y para el águila imperial ibérica, y en el que se concluye:

“3.- El proyecto de construcción de la nave almacén agrícola y el porche, en sí mismo, no está incluido expresamente en los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni en ninguno de los restantes supuestos contemplados en su artículo 6, donde se establece el ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental; así como tampoco en los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal ni en los supuestos del artículo 7 de esta. No obstante, en el apartado c) del grupo 10 (Otros proyectos) del anexo II de la Ley 2/2020, y en el artículo 6.2.b) de la Ley, se contempla también cualquier proyecto que, sin estar incluido en los anexos I ni II, pueda afectar de forma apreciable a áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En consecuencia, no es necesario iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, salvo que así lo determine el órgano gestor de alguna de las zonas sensibles en cuyo interior se desarrollan las actuaciones (ZEC, ZEPA, áreas críticas), en función de su valoración sobre la significación de las posibles afecciones negativas a los elementos objeto de protección y conforme a lo ya regulado en los respectivos instrumentos de gestión aprobados para estas áreas protegidas, y al artículo 59 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

4.- Consultado a este respecto el actual Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (anterior Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales), como competente en la materia, en su informe definitivo del 10 de octubre (tras requerir información complementaria en el informe previo), condiciona la compatibilidad del proyecto con los objetivos de conservación del área protegida al cumplimiento del propósito para el que se solicita, con las características constructivas y la finalidad agraria indicada en la documentación aportada; así como a la aplicación de los condicionados” que se incluyen en el mencionado Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de octubre de 2022.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

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

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre



que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

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.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.



El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “ Usos y Actos adscritos al Sector Primario ”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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.

3.3.1. – FERNÁN CABALLERO - Expediente 28/2022 para la INSTALACIÓN CON CARÁCTER PROVISIONAL DE UN CONTENEDOR MARÍTIMO, USADO, DESTINADO A ALMACEN DE MATERIAL DEPORTIVO, promovido por el CLUB NAÚTICO WINSURF “VICARIO PANTANÍCOLAS”, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Ribera del Embalse del Gasset, Polígono 18, parcela 458 y parte de la parcela 459, Paraje Juncarejo. Con acceso desde la CR-711
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cauces
- **Superficie de la parcela:** 96.747,00 m²s
- **Superficie ocupada por el Contenedor Provisional:** 12,00 m x 3,00 m = 36,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica:** Proyecto y Memoria Técnica de implantación de un contenedor para la práctica de Windsurf y deportes náuticos.
- **Duración de la actividad:** Dada la escasa entidad del elemento (Contenedor) a instalar provisionalmente, el promotor solicita una temporalidad de 5 años.
- **Inversión y/o Presupuesto:** 3.000,00 euros + 300 euros correspondientes al transporte y colocación del Contenedor en sí.
- **Uso y descripción:**

Instalar un “Contenedor marítimo portátil”, usado, de unos 36,00 m² de ocupación y 2,50 m de altura, destinado a almacenar material deportivo. El Contenedor no dispondrá de ninguna instalación de agua, ni de luz ni de saneamiento, ya que estará



destinado exclusivamente a almacenar las embarcaciones del Club deportivo (material de windsurf, vela, kayaks...)

El objeto de considerar la reutilización de un Contenedor usado, tiene su justificación principal en la sostenibilidad y en la “Economía Circular”, dándole una segunda vida al mismo, mediante el Uso como Almacén provisional.

El Club deportivo dispone además de otras instalaciones similares en el pantano del Vicario.

La instalación del Contenedor estará ubicada por encima de la cota de 625,50 metros sobre el nivel del mar, y por tanto por encima del nivel del embalse de Gasset, dentro de la zona de dominio público hidráulico del mismo, en zona no inundable y fuera de la zona de servidumbre y expropiación.

Las coordenadas UTM referidas al huso 30 datum ETRS89 de los vértices del Contenedor serán los siguientes: Arista mas cercana al embalse aguas arriba X 418.370 Y 4.333,385 / Arista más cercana al embalse aguas abajo X 418.380 Y 4.333,378 / Arista más alejada al embalse aguas arriba X 418.371 Y 4.333,388 / Arista más alejada al embalse aguas abajo X418.381 Y4.333.380.

Para la instalación del Contenedor no resulta necesario realizar ningún movimiento de tierras, ni cimentación. Su instalación será con un camión con grúa/pluma y se hará en el acto con la nivelación con tacos maderas sobre el suelo directamente.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento mediante Registros Electrónicos de fechas 10 y 11 de octubre de 2022 (Entradas nºs 3.616.748 y 3.625.599 respectivamente), solicitando Informe para la Actividad Provisional relativa a la “Instalación de un Contenedor de Almacenaje”
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 2 de diciembre de 2021.
3. Se aporta Informe del Arquitecto Municipal, de fecha 20 de diciembre de 2021.
4. Igualmente, se aporta Resolución de 8 de junio de 2022, mediante la que la Confederación Hidrográfica del Guadiana Autoriza al Club Deportivo Elemental: “Vicario Pantanícolas”, con C.I.F.: G13507553, la Instalación de un contenedor marítimo situado en zona de policía del Embalse de Gasset en el T.M. de Fernán Caballero (Ciudad Real), de acuerdo con las **condiciones generales y particulares** que se detallan de forma expresa en la mencionada Resolución.



5. Relacionado con la Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, a la que se hace referencia en el apartado anterior, se aporta Informe posterior a la misma, de fecha 20 de julio de 2022, mediante el que la CHG no ve inconveniente en cuanto a que el Contendor marítimo a instalar tenga unas dimensiones de 12,00 m x 3,00 m, y no de 9,00 m x 3,00 m como consideró inicialmente en la mencionada Resolución, todo ello debido a que los tamaños estándar de éstos contenedores no contemplan la dimensión de 9,00 m, y sí la de 12,00 m.

No obstante, entre otros, la CHG resalta además en su Informe, que: *“habida cuenta que se trata de una pequeña modificación en cuanto a las dimensiones del Contenedor marítimo, que no afectan a la Zona de Dominio Público Hidráulico, Servidumbre y Policía del Embalse de Gasset, siempre y cuando se cumpla con el condicionado de la Resolución de esta Confederación Hidrográfica de fecha 8 de junio de 2022, y se coloque el Contendor de mayores dimensiones en la misma ubicación que el autorizado”*.

6. Se justifica la petición de Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible realizada en fecha 14 de septiembre de 2022

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

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

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

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

1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se



hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará, aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

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

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

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

b) Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

- En relación con los Artículos 172/TRLOTAU y 18/RDU/LOTAU mencionados anteriormente, se Informa que:
- El Contendor tendrá como finalidad el almacenaje, estará asociado a una actividad de ocio y recreativa, cuyo Uso no está expresamente prohibido por el planeamiento urbanístico, concretamente por los Artículos 7.1.3 y 7.3.2.4 del POM de Fernán



Caballero, no tratándose por tanto de un uso residencial, cumplimiento que ya adelanta el Informe Técnico Municipal de fecha 20 de diciembre de 2021.

- La instalación provisional del Contenedor no dificultará la ejecución de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico de Desarrollo delimitado en el POM de Fernán Caballero, puesto que las mismas se ubican sobre Suelo Rústico.
- Las obras a realizar son las mínimas e imprescindibles para permitir la instalación del Contenedor de referencia en el sitio concreto de su ubicación, siendo fácil la implantación y el traslado del mismo puesto que es perfectamente portátil

- D. José Antonio Carrillo Morente, comenta que conforme a las previsiones contempladas en la futura Ley del Paisaje de Castilla-La Mancha y lo establecido en el Artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que regula las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario, considera que no está claro que por sus características pudiera instalarse el contenedor desde esta perspectiva de adecuación al paisaje. Entiende que es su obligación como Director General Urbanismo llamar la atención sobre este hecho, ya que existe legislación desde el año 1998 en este sentido para que se adecuen los materiales al entorno. Propone elevar recomendación de esta Comisión como sugerencia al Ayuntamiento de forma que se ajuste a lo establecido en el art.55 de la LOTAU:

“Artículo 55. Las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario.

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

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

b) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.



g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.”

ACUERDO CPOTyU:

A la vista de los antecedentes anteriormente expuestos, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Autorización Provisional de referencia por considerar que la instalación del “Contenedor Marítimo de Almacenaje de Material Deportivo” que se pretende llevar a cabo, se ajusta a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con las siguientes CONDICIONES que deberán justificarse, cuando proceda, aunque preferiblemente con carácter previo a la concesión de la Licencia Provisional correspondiente, siempre que proceda:

1. En la Licencia Provisional que se les conceda se hará constar expresamente que su carácter es Provisional, debiendo asumirse en todo caso lo que establecen los Artículos 172 del Texto Refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU.
2. El período de vigencia de la Autorización Provisional de referencia podrá ser de 5 años, tiempo que podría ser prorrogado siempre que el Ayuntamiento de Fernán Caballero lo considere conveniente y justificado, previo nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Inscripción a realizar por parte del promotor en el Registro de la Propiedad, respecto de la obligación del traslado o desmantelamiento del mencionado Contenedor, sin derecho a indemnización de ningún tipo, y en el momento en que así lo requiera la administración actuante e incluso la propia Confederación Hidrográfica del Guadiana.
4. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad y que no hayan sido considerados o tenidos en cuenta por la CPOTyU.
5. Exigir, si es que procede por parte del Ayuntamiento, la constitución de la garantía/fianza correspondiente para el desmantelamiento o traslado de la Instalación del Contenedor, en el caso de que llegado el momento el promotor de la Licencia Provisional no lo realizase.



6. Solicitar Informe del Servicio de Carreteras de la Excma. Diputación Provincial, dada la afección de la CR-711.

La Actividad de almacenamiento que se desarrollará en el Contenedor, así como el mantenimiento de éste último, estarán supeditadas al cumplimiento de:

7. Las condiciones generales y particulares que recoge detalladamente la Resolución de 8 de junio de 2022, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, mediante la que ésta Autorizó la instalación del Contenedor.
8. Necesariamente deberán cumplirse todas las condiciones recogidas en el:

- Informe emitido en fecha 3 de noviembre de 2022, por el Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.
- Informe emitido en fecha 9 de noviembre de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

9. **La CPOTyU recuerda finalmente las condiciones de obligado cumplimiento que establece el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez establece el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual del contenedor marítimo que se pretende implantar al entorno natural en el que se ubicará.**

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

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

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

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento o traslado de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, salvo que previamente la actividad sea prorrogada previo nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de la CPOTyU, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.



5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 13 horas 38 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 33EE39C5427241AFC62BB2