

En Ciudad Real, siendo las 11 horas 30 minutos del día 11 de enero de dos mil veintitrés, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

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

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

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

Dª Ana Isabel Ortego de la Fuente, 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.

Dª. Rosalía García Alcázar, 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. Sergio García-Navas Corrales, Alcalde de Herencia, representante de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

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

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

D. Oscar Ruiz Pérez, representante del Colegio de Abogados.

D. Mario Sánchez Plaza, experto en urbanismo.

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): B4EEEEED733C3333E833AF

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

D. Vicente Iborra Pallarés, representante Gerencia Territorial del Catastro en Ciudad Real.

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

SECRETARIO.- D. José Jarque García, Jefe de Sección Jurídica, de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento

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

D^a M^a del Mar Casero Expósito, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y le sustituye D. José Jarque García, Jefe de Sección Jurídica.

D. Manuel Carmona Roldán, representante de la Confederación de Empresarios 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 10 de noviembre de 2022, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1.-BOLAÑOS DE CALATRAVA – Modificación de la Ordenación Urbanística Detallada (ZZ.VV. de Sistema Local) y Estructural (Porcentaje de Reserva de Suelo con destino VPP) del Plan Parcial de Mejora del SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL RBUB-6 de las NN.SS. anteriores al Plan de Ordenación Municipal actualmente vigente, al objeto de la creación del futuro “RECINTO FERIAL MUNICIPAL” a ubicar en el Suelo Dotacional Público del mencionado Sector, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

**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 GENERALES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro Electrónico:** 26 de mayo de 2022, 1.901.544.
- **Autor Documento Urbanístico:** Alarak Consultores, S.LP.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** junio 2020. Versión V1, 30/06/2020
- **Población:** 11.992 Habitantes (I.N.E. 1-1-2021).
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPOTyU de 21 de abril de 2017, DOCM nº 223 de 17 de noviembre de 2017.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.

2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS MAS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA INICIAL DEL PAU DEL “SECTOR RBUB-6”, QUE AHORA SE MODIFICA:

-En CPOTyU de sesión del 28 de abril de 2011 se Informó de forma Preceptiva y Vinculante el PPM del Sector RBUB-6, cuyo Agente Urbanizador de entonces era “Promociones Seis Diez, S.L.”

-Posteriormente, el PPM del Sector RBUB-6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Bolaños de Calatrava fue Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 4 de agosto de 2011 (DOCM nº 207, de 21/10/2011)

-En Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión del 21/04/2017 se Aprobó Definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, que incorporó el ámbito del Sector RBUB-6 como “Suelo Urbano y Urbanizado en Ejecución de Planeamiento de Desarrollo Aprobado.

-Posteriormente, el Pleno Municipal de sesión ordinaria celebrada el 1 de junio de 2017 acordó la Resolución de la Adjudicación (Promociones Seis Diez, S.L.) del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector RBUB-6 de las NN.SS. de Bolaños de Calatrava, sometiendo el PAU a nueva licitación que fue declarada desierta el 07/02/2019.

-La presente Modificación del PPM del Sector RBUB-6 fue Informada por La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión del 29 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



junio de 2021, así como por el Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de fecha 28 de julio de 2021, **siendo el acuerdo adoptado por este último la consecuencia del trámite del presente expediente urbanístico ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

3.- OBJETO:

Fundamentalmente se distinguen los siguientes objetivos:

1.- “Modificar la Ordenación Urbanística Detallada del Plan Parcial de Mejora” que inicialmente formaba parte del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito urbanístico denominado Sector Urbanizable Residencial RBUB-6 en las antiguas NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal de Bolaños de Calatrava, actualmente Clasificado en el POM de Bolaños de Calatrava (PPM/PAU/SUR/RBUB-6/NN.SS./POM) como Suelo Urbano y Urbanizado en Ejecución de Planeamiento de Desarrollo Aprobado (EP). En definitiva, se trataría de un Área de Planeamiento Incorporado (API) en el POM.

- La finalidad que persigue la Modificación de la Ordenación Urbanística Detallada del PPM/PAU/SUR/RBUB-6/NN.SS./POM es reordenar el ámbito del mencionado Sector Urbanizable para mejorar el Uso del Suelo Dotacional de Equipamiento Público procedente del Estándar Urbanístico de Calidad Urbana correspondiente, ya que se tiene previsto ubicar en él el futuro “**Recinto Ferial Municipal**”

Por lo demás, el PPM de ahora no altera ningún parámetro urbanístico del PPM anterior, en cuanto a la previsión de aprovechamientos, edificabilidad, normativa urbanística relativa a Usos y/o Tipología Edificatoria, etc.....

El futuro Programa de Actuación Urbanizadora del mencionado Sector, será desarrollado mediante Gestión Directa por el propio Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.

- Reubicación parcial de las Zonas Verdes de Sistemas Locales del Sector, al objeto de mejorar las condiciones del entorno del Suelo Dotacional de Equipamiento Público donde está prevista la implantación del mencionado “Recinto Ferial”.

2.- Reducción del porcentaje de la Edificabilidad Residencial del Sector RBUB-6 con destino Vivienda de Protección Pública, pasando de una Reserva de suelo del 50% al 30%.

4.- TRÁMITACIÓN:

El expediente se remite por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava para Informe Preceptivo y Vinculante, según establecen el Artículo 38. 3. del TR/LOTAU y

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 Artículo 139. 2. del RP/LOTAU, y fundamentalmente como consecuencia del acuerdo del Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de sesión del 28 de julio de 2021.

Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 184, del 11 de septiembre de 2020.
- Publicación Diario La Tribuna de Ciudad Real de 4 de septiembre de 2020.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegación alguna, según Certificado de 2 de diciembre de 2020.
- Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable de fecha 14 de julio de 2020.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL RBUB-6 DE LAS NN.SS. ANTERIORMENTE VIGENTES AL ACTUAL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL:

1.- En cuanto a la alteración de la Ordenación Detallada y que repercute en la modificación de Zonas Verdes de Sistema Local anteriormente vigentes:

- Dotar de mayor anchura al vial que separa la parcela con Uso Dotacional Público del Sector RBUB-6 de los suelos de Uso Residencial colindantes, aumentando con ello la reserva de plazas de aparcamiento disponibles para dar servicio al mencionado Equipamiento.

- Separar los Usos Residenciales de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, rodeando a estos últimos de Zonas Verdes públicas que permitan su mejor uso y disfrute de forma más accesible y segura sin necesidad de tener que atravesar viales para acceder a ellas, ya que, en la ordenación detallada inicialmente prevista para el PPM de ahora, gran parte de la Zona Verde situada en la parte residencial estaba completamente rodeada de viario. Con esta reordenación se optimiza además la red viaria del ámbito del Sector.

2.- En cuanto a la reducción del porcentaje de la Edificabilidad Residencial del Sector con destino Vivienda de Protección Pública:

- Adaptar el porcentaje de reserva del total de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas con algún régimen de protección (VPP) a la modificación del artículo 24.3 del TR/LOTAU por la Ley 8/2014 por la que se modifica la Ley 2/2010 de Comercio de Castilla-La Mancha, reduciendo la reserva prevista en el Plan Parcial de Mejora, fijada en el 50% de la edificabilidad residencial total prevista de acuerdo con la redacción del artículo vigente entonces, al 30%, que es el porcentaje establecido como reserva mínima en dicho artículo según la modificación mencionada.

Respecto de esta reducción de porcentaje, se resalta que actualmente la facilita la modificación que del Artículo 24.3. b) del TR/LOTAU ha introducido la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas

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



6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE REFERENCIA RESPECTO DEL PPM ANTERIOR:

Estándares mínimos de Calidad Urbana y Porcentaje de Reserva de suelo con destino VPP, así como datos mas significativos del Sector Residencial RBUB-6

	TR/LOTAU/ Reglamento.	PPM/PAU/Anterior Año 2011	PPM/PAU/Modificado Año 2020-2022
Superficie total	-	40.690,88 m ² s	40.690,88 m ² s
Sistemas Generales adscritos interiores a Sector: Zonas Verde	-	1.000,00 m ² s	1.000,00 m ² s
Superficie a ordenar	-	39.690,88 m ² s	39.690,88 m ² s
Uso Global	-	Residencial	Residencial
Edificabilidad Lucrativa Total	-	28.415,60 m ² t	28.415,60 m ² t
Aprovechamiento Tipo/Área Reparto	-	28.415,60 u.a.	28.415,60 u.a.
Reserva de Suelo con destino V.P.P. /Edificabilidad Residencial Total	30%/Edificabilidad Residencial 8.524,68 m²t	50%/Edificabilidad Residencial 14.207,80 m²t	30%/Edificabilidad Residencial 8.524,68 m²t
Dotacional/SL (20 m ² s/100 m ² t)	5.683,12 m ² s	5.683,12 m ² s	5.732,14 m ² s
Zonas Verdes/SL (18 m²s/100m²t)	5.114,80 m²s	5.129,62 m²s	5.281,53 m²s
Aparcamiento Público	178 plazas, descontados vados de acceso a parcelas.	194	192 + 23 plazas ubicadas en la C/Albacete
Superficie Neta de Suelo Lucrativo	-	19.830,50 m ² s	19.860,38 m ² s
Red viaria	-	8.999,62 m ² s	8.846,71 m ² s
Número Máximo de Viviendas/ Densidad Máxima Residencial	-	200 Viviendas 49,15 Viv./Ha.	200 Viviendas 49,15 Viv./Ha.

Normativa Urbanística según Tipología Residencial.

Ordenanza	Residencial Unifamiliar Adosada
Parcela mínima	100,00 m ² s
Frente mínimo	6,00 m
Retranqueos	Alineación a Vial o retranqueada: 3 m

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



Número de Plantas	PB + 1 + Bajo Cub.
Altura	7,00 m
Ocupación	PB= 100 % Resto de plantas= 80 %
Edificabilidad neta	1,1558 m ² t/m ² s
Ordenanza	Residencial Plurifamiliar
Parcela mínima	500,00 m ² s
Frente mínimo	No se establece
Retranqueos	Según plano 0-3: Alineaciones y Ordenación Acotada
Número de Plantas	PB + 1 + Ático Retranqueado
Altura	7,00 m
Ocupación	El resultado de las alineaciones interiores y exteriores
Edificabilidad neta	2,26 m ² t/m ² s

7.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Antes de la Aprobación Definitiva, por parte del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, de la Modificación del Plan Parcial de Mejora del Sector Urbanizable Residencial RBUB-6 de referencia, el expediente administrativo de la misma deberá contar con:

1.- Todos aquellos Informes Sectoriales que el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava determine que resultan necesarios, de entre los que se destacan fundamentalmente, por resultar determinantes, los relativos a Accesibilidad Urbanística y el que deberán recabar del Servicio de Educación de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, concretamente respecto del Anexo IV (Reservas para Uso Educativo) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; así como la correspondiente Consulta Ambiental que deberán realizarle al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

Se advierte que la Modificación del POM de Bolaños de Calatrava, vía PPM/SECTOR RBUB-6, que ahora se realiza, pudiera requerir de la Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente, con carácter previo a su Aprobación.

2.- Una vez completado el expediente con los Informes que se indican en el apartado 1 anterior, deberán solicitar el Informe y el Dictamen Favorables de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha respectivamente, y a los que hace referencia el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU.



8.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Plan Parcial de Mejora deberá actualizarse, especificando en cuanto a la disminución del porcentaje de la reserva de suelo con destino “Vivienda Protegida”, pasando del 50% al 30%, que la misma está facilitada, además, por el Artículo 24.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU, según la última modificación que de este ha introducido la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

El número de plazas de aparcamiento público para personas con movilidad reducida que en el PPM se cifra en 4 unidades, deberá corregirse, ya que ascendería a 5.

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

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 INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial de Mejora del PAU del Sector Urbanizable Residencial RBUB-6 de referencia, ya que:

1.- Por lo que respecta a la parte que afecta a la diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres de Sistemas Locales anteriormente previstos, y que en base a lo que establecen el Artículo 39.3 del TR/LOTAU y el Artículo 120. 5. del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU deberá ser objeto específico de Informe y Dictamen Favorables tanto de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha respectivamente, se considera que se encuentran suficientemente justificados los motivos que provocan la misma, estando basados como recoge el propio documento técnico en la finalidad que se persigue con ello de facilitar que la parte de las Zonas Verdes modificadas de lugar, represente un mejor uso y disfrute de las mismas, siendo mas accesibles y seguras, situándose las mismas contiguas a la zona residencial de vivienda unifamiliar, sin viales de separación, y que anteriormente rodeaban completamente dicha zona verde, optimizando así, además, el viario previsto en el ámbito.

Añadir además, que se continúa manteniendo la superficie, dimensión formal y ubicación de los Sistemas Generales de Zonas Verdes de Sistema General del Sector RBUB-6, cifrada en 1.000,00 m²s; así como que los Sistemas Locales de Zonas Verdes (Estándar Urbanístico de Calidad Urbana) que del mencionado Sector se ven afectados por la Modificación de la Ordenación Detallada que del mismo realiza el PPM, se ven



ligeramente incrementados, puesto que pasarían de 5.129,62 m²s a 5.281,53 m²s, continuando manteniéndose las exigencias formales y superficiales que establecen el Artículo 22 y el Artículo 24. 1. y 2. del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2.- En cuanto a la disminución del porcentaje de la Reserva de Suelo con destino Vivienda Protegida, se considera justificada la reducción del 50% al 30% que propone el PPM/Sector RBUB-6, ya que según se desprende del Informe Técnico Municipal aportado, esta reducción está basada fundamentalmente en los siguientes argumentos:

- *La demanda de este tipo de vivienda está cubierta sobradamente con la oferta de suelo existente en el planeamiento municipal, tanto por el programado como por el ya aprobado.*

- *La reserva del 30% en el sector RBUB-6 es sobradamente suficiente para asumir la demanda real de solicitudes recibidas en el municipio.*

No obstante, y sobre este particular, hay que advertir, que, al margen de los argumentos municipales anteriores, la disminución del porcentaje de la Reserva de Suelo con destino VPP que se persigue, también la facilita la propia Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, según modificación del Artículo 24. 3. b) introducida por ésta última.

El Informe Favorable que ahora se acuerda, se refiere expresamente a la parte específica de la idoneidad de la Modificación de las Zonas Verdes de Sistemas Locales y de la disminución del porcentaje destinado a Vivienda de Protección Pública. No obstante, se advierte de la necesidad del cumplimiento de lo recogido en el apartado nº 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU relativo a Consideraciones Administrativas, en especial en cuanto a la Consulta Ambiental respecto de la necesidad de la posible Evaluación Ambiental Estratégica del PPM que ahora se Informa.

El acuerdo que adopta la CPOTyU le será remitido, además de al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, tanto a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por estar ambas afectadas en el procedimiento administrativo del presente expediente.



4.- SUELO RUSTICO

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

3.1.1. - BRAZATORTAS - Expediente 33/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO DENOMINADO “BRAZOINVES I” DE 40,50 MWp E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN ASOCIADA DE 30KV, promovido por CAMPANA ENERGY 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:** La Planta Solar Fotovoltaica (PSF) denominada “Brazoinves I” estará situada en el paraje “Carne fresca”, toda ella íntegramente en el T. M. de Brazatortas (Ciudad Real), a una distancia aproximada de 1,3 km al oeste del casco urbano de la mencionada localidad Las instalaciones del campo solar de la PSF ocuparán 150 parcelas del polígono 5 del catastro de rústica de Brazatortas.

Las parcelas afectadas del T.M. de Brazatortas por la Planta Solar Fotovoltaica de referencia serán las siguientes: 121, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 202, 203, 204, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 323, 419, 420, 421, 422, 423, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 489, 682, 684, 685, 686, 687, 730, 732, 736, 737, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 753, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 814, 815, 816 y 9021.

- **La Subestación Elevadora de la PSF, denominada “SE Brazatortas 220 Kv” se ubicará en:** la parcela 753 del polígono catastral 5.
- **La Línea Eléctrica Soterrada de Evacuación de 375 m de longitud y de 30 Kv tendrá su inicio y final respectivamente en las siguientes coordenadas UTM:** X-390993 e Y- 4279447 y X-391136 e Y- 4279442
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, por la presencia próxima de un Elemento Geomorfológico de Protección Especial (Laguna endorreica



del Retamar) según Anejo 1 de la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

- **Superficie total “inicial” ocupada por la PSF mas sus Infraestructuras de Evacuación:** 102.882,00 Has, de las que 89,23 Has corresponderán a las 10 Islas en las que se subdivide la PSF.
- **Superficie total “final” ocupada por la PSF mas sus Infraestructuras de Evacuación, como consecuencia de la “Adenda relativa a la Modificación del Proyecto inicial:** 102.878,00 Has, de las que 85,23 Has corresponderán a las 10 Islas en las que se subdivide la PSF.
- **Altura de las Instalaciones:** Todas las Instalaciones de las desimpondrá la PSF de referencia mas sus Infraestructuras de Evacuación tendrán menos de 8,50 m.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Redactores de la Documentación Técnica en la que se fundamenta la Calificación Urbanística:** Ric. Energy y TYPESA, Ingenieros, Consultores y Arquitectos.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Calificación Urbanística de referencia consiste en la construcción y posterior explotación de una Planta Solar Fotovoltaica de 40,50 (40,47 MWp) MW de potencia pico instalada, una línea soterrada de 30 KV y 375 metros de longitud que evacúa en la subestación colectora elevadora “SE Brazatortas 220 kV” y una línea aérea de alta tensión de 220 kV de tensión nominal y 409 metros de longitud, que comparte con otras cinco plantas fotovoltaicas. La línea eléctrica de alta tensión de 220 kV finalmente evacuará la energía generada en la subestación de transporte “Brazatortas 400 Kv”, propiedad de Red Eléctrica Española (REE).

Toda la PSF mas sus Infraestructuras de Evacuación se desarrollan íntegramente en el T.M. de Brazatortas, no viéndose afectado ningún otro municipio. La vida útil estimada para este proyecto se estima que será de 30 años.

La PSF “Brazoinves I” se divide en 10 subcampos solares. La zona seleccionada para la implantación de la misma son amplias zonas de labor, a las cuales se accede desde caminos rurales, y que se encuentran encuadradas en áreas antropizadas donde se han llevado a cabo actividades tradicionales como la agricultura o la ganadería.

La PSF “Brazoinves I” de 40,47 MWp estará integrada, además de por los correspondientes campos solares con sus respectivos centros de transformación, por una red de viales internos que darán acceso a los seguidores y centros de transformación (CT) desde las puertas de entrada, un taller-almacén, almacén de residuos y otros equipos auxiliares, todos ellos distribuidos en zonas físicamente separadas, pero interconectadas por líneas eléctricas. La energía generada por la planta será evacuada a la subestación colectora “SE Brazatortas 220 Kv”.

De acuerdo a lo descrito en el Estudio de Impacto Ambiental de que ha sido objeto la Calificación Urbanística, se realizará un vallado perimetral, permeable a la fauna silvestre por su zona inferior. Se utilizará una malla metálica con una altura máxima



de 2 m, 20 hilos o alambres horizontales y una separación constante entre los hilos verticales de la malla de 30 cm, permitiendo el paso de los animales silvestres. El sistema de anclaje de la malla al terreno serán los postes de sustentación cada 3 metros y de refuerzo cada 45 m. Las 16 puertas de acceso a la planta serán de acero galvanizado de doble hoja en cerramiento constituido por cerco de tubo metálico de acero galvanizado y malla de idénticas características al del vallado. La longitud de la entrada será de mínimo 4 metros.

La superficie total del interior de los cerramientos de los diez recintos, o Islas, de la PSF inicialmente era de 89,23 Has., con una longitud acumulada de vallados de 14.882 m.

No obstante, posteriormente el Proyecto inicial de la PSF fue Modificado mediante una adenda al mismo, según se detalla en la siguiente descripción que recoge el Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 1 de diciembre de 2022:

Las modificaciones que se han llevado a cabo en el proyecto de BRAZOINVES I, se recogen en el Proyecto modificado (Proyecto de Ejecución de la PSFV BRAZOINVES I y su línea de evacuación):

- 1. La reducción del vallado de la planta para dar cumplimiento a los corredores ecológicos y a lo indicado en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).*
- 2. Pequeña modificación del trazado de la línea de evacuación, evitando una parcela conflictiva. La línea de evacuación discurrirá por parcelas que ya estaban incluidas en la implantación de la anterior versión del proyecto.*

El objeto principal de la Adenda de modificación consiste en una reducción de la superficie de ocupación en 4 ha, pasando el área del vallado de 89,23 a 85,23 Has. Se trata por tanto de un retranqueo general del vallado (principalmente en la isla 10 del proyecto), no afectando a nuevas parcelas ni servicios debido a dichos cambios. En la tabla siguiente se ponen de manifiesto las modificaciones realizadas:



Características	DIA DOCM. 243 (21/12/2021)	Versión PE Final
Potencia pico	40,47 MWp	40,47 MWp
Potencia nominal	30 MWn	30 MWn
Superficie	89,23 ha	85,23 ha
Nº de módulos	93.069	93.069
Tipología	Monofacial	Monofacial
Potencia por Módulo	435 Wp	435 Wp
Pitch	11,4 m	11,4 m

Todos los subcampos (Islas) de la PSF serán accesibles desde un camino público denominado “Camino de la Laguna” el cual atraviesa la instalación en dirección oeste-este. Este camino es accesible públicamente desde la carretera N-420 en dos puntos a la altura de Brazatortas, el primero a través del “Camino de Brazatortas a Retamar”, y el segundo a través de la “Senda del Espino” y de la calle de las Canteras.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 17.280.375,37 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 196, de 11/octubre/2022.
 - Diario Lanza, de 11/octubre/2022.
 - BOP/Ciudad Real nº 198, de 13/octubre/2022.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 21 de noviembre de 2022 (Entrada nº 4.188.330).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 4 de febrero de 2021.
 3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable de fecha 16 de septiembre de 2022.
 4. Igualmente, se aporta “Resolución de Alcaldía” (Expte.: 12/2021) de fecha 21 de noviembre de 2022, mediante el que, entre otros, se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo a su interés público y a su



conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, toda vez que representa un enorme beneficio para los habitantes de la localidad y el medio ambiente al estar asociado al desarrollo de energía limpia, sostenibilidad, eficiencia energética y economía circular.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones, según consta en los dos Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fechas 14 y 15 de noviembre de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Instalación Solar Fotovoltaica proyectada y sus Infraestructuras de evacuación requerirán 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.

Respecto de éste Artículo, y por tratarse tanto de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico como de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial

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



Protección Natural, se resalta lo que establece la nueva redacción que, respecto del punto 1. del mismo, le dio el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, y cuyo literal es el siguiente:

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

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

Se trata, por tanto, de un uso adscrito al “Uso Dotacional de Titularidad Privada” permitido además en el Artículo 11.4 del Reglamento de Suelo Rústico, tratándose en concreto de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, por la presencia próxima de un Elemento Geomorfológico de Protección Especial (Laguna endorreica del Retamar) según Anejo 1 de la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha; no existiendo oposición a la implantación del mencionado Uso, según se desprende el Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 20 de abril de 2021. Informe recopilado por el Servicio de Medio Ambiente como consecuencia del trámite de Consultas realizado en el procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental (Expte.: PRO-CR-21-1531) del Proyecto de la PSF e Infraestructuras de Evacuación de referencia.

- El Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo entre otros al: “Uso Dotacional de Equipamientos Energéticos de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) 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 Instalación Solar Fotovoltaica 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/instalación (8,50 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindibles superarlas en algunos de sus puntos). Respecto de ésta última exigencia, se comprueba que ninguna de las instalaciones de las que se compone la Calificación Urbanística de referencia, incluida



la altura de las propias placas solares fotovoltaicas, superan la mencionada altura máxima establecida.

- 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 09/12/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado planta solar fotovoltaica Brazoinves I e infraestructuras de evacuación de 40,5 MWp (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-21-1531, cuya promotora es la mercantil Campana Energy, S.L. (DOCM nº 243, del 21 de diciembre de 2021)
- Informe complementario del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 1 de diciembre de 2022, relativo a la “Adenda de Modificación del Proyecto Ejecutivo de la PSF de BRAZOINVES I” (Expte.: PRO-CR-21-1531). Modificaciones del proyecto inicial consistentes en:

1. La reducción del vallado de la planta para dar cumplimiento a los corredores ecológicos y a lo indicado en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

2. Pequeña modificación del trazado de la línea de evacuación, evitando una parcela conflictiva. La línea de evacuación discurrirá por parcelas que ya estaban incluidas en la implantación de la anterior versión del proyecto.

- Resolución de 08/04/2022, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa de la instalación solar fotovoltaica denominada “FV Brazoinves I”, Infraestructuras auxiliares y de evacuación, referencia: 2703/01115 (DOCM nº 75, del 20 de abril de 2022)
- “Autorización Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.0281-P2), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 13 de septiembre de 2022.
- Resolución condicionada de la solicitud de “Autorización” de las obras de Construcción de la Planta Solar Fotovoltaica -Brazoinves I- en el T.M. de Brazatortas, emitida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Clave: 13024/0287/2021/01) en fecha 9 de noviembre de 2021, al existir afección a los cauces



públicos (Zonas de Policía) del río Ojailén y del arroyo del Molino, así como de otro arroyo Innominado.

- 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.”
- El Artículo 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece que: “*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*”. Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU en relación directa con el Artículo 2.4.c) 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.
- Igualmente, a la Instalación Fotovoltaica proyectada, no le resulta exigible tampoco ningún % de Ocupación Máxima, según se establece en el Artículo 11.1 de la mencionada I.T.P.
- 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: A la Instalación de referencia no le resulta exigible tener que justificar la existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población, en base a lo que al respecto no exige el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico.
- 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 de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.
- Se aprueba en los términos del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B4EEEEED733C3333E833AF

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; 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:

1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento justificado del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:

- La Resolución de 09/12/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado planta solar fotovoltaica Brazoinves I e infraestructuras de evacuación de 40,5 MWp (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-21-1531, cuya promotora es la mercantil Campana Energy, S.L. (DOCM nº 243, del 21 de diciembre de 2021)
- El Informe complementario del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 1 de diciembre de 2022, relativo a la “Adenda de Modificación del Proyecto Ejecutivo de la PSF de BRAZOINVES I” (Expte.: PRO-CR-21-1531)
- La Resolución de 08/04/2022, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa de la instalación solar fotovoltaica denominada “FV Brazoinves I”, Infraestructuras auxiliares y de evacuación, referencia: 2703/01115 (DOCM nº 75, del 20 de abril de 2022)
- La “Autorización Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.0281-P2), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 13 de septiembre de 2022.



- La Resolución condicionada de la solicitud de “Autorización” de las obras de Construcción de la Planta Solar Fotovoltaica -Brazoinves I- en el T.M. de Brazatortas, emitida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Clave: 13024/0287/2021/01) en fecha 9 de noviembre de 2021, al existir afección a los cauces públicos (Zonas de Policía) del río Ojailén y del arroyo del Molino, así como de otro arroyo Innominado.

- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3º Contar necesariamente con Informe Preceptivo y Vinculante de la Unidad de Carreteras del Estado (Ministerio de Fomento) en Castilla-La Mancha, al verse afectada la carretera nacional N-420, Córdoba-Tarragona, puesto que se plantean dos posibles accesos a la PSF desde dos caminos que conectan con la mencionada carretera y que a su vez conectan con el camino denominado “Camino de La Laguna”.
- 4º 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) del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de las fincas Registrales vinculadas 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 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. a) 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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 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 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, etc.,de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) 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.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presentes Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.



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. - MIGUELTURRA - Expediente 21/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA Y PORCHE PARA ALMACENAMIENTO DE APEROS, promovido por D^a CONSUELO TERA GONZÁLEZ, 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 18, Parcelas 17, con posible acceso desde el camino de Ciruela.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Protección Natural (ZEPA: Campo de Calatrava).
- **Superficie de la parcela:** 16.678,00 m²s
- **Superficie construida:** 130,00 m²c, de los que 120,00 m²c corresponden a la nave y 10,00 m²c corresponden al porche anexo a la misma, computando este último al 50%. No obstante, se advierte que, inicialmente se pretendían construir únicamente 70,20 m²c de nave agrícola.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica y autor:** Estudio técnico de viabilidad de construcción de Nave Agrícola para almacenamiento de aperos, de fecha 4 de octubre de 2022 según la documentación gráfica aportada. Jesús de la Vega García, Ingeniero Técnico Agrícola
- **Breve Descripción del Uso:**

El destino de la nave agrícola de la Calificación Urbanística de referencia será el de almacenamiento de maquinaria agropecuaria, aperos, material de riego, fertilizantes etc.

La nave agrícola que se pretende construir tendrá una planta en forma de “L” con unas dimensiones en cada uno de sus seis lados, de 13,71m, 12,52m, 6,83m, 5,72m, 6,99m y 6,74m, medidas que arrojarían una superficie construida de 120 m²c. La nave tendrá además un pequeño porche adosado a ella con planta triangular, con una superficie aproximada de 20 m²c, de los que, por sus características, únicamente computarán la mitad de su superficie (10 m²c). No obstante, se advierte que, inicialmente se pretendían construir únicamente 70,20 m²c de nave agrícola rectangular, correspondiente a unas dimensiones de 11,70 m x 6,00m.



La cubierta de la edificación será a dos aguas, realizándose mediante cerchas metálicas y paneles tipo sándwich. teniendo una altura al alero de 6,00m (inicialmente 3,40m), quedando diáfano el interior de la misma.

La cimentación será a base de hormigón armado, así como la solera interior que servirá de suelo. La estructura está prevista que se realice mediante perfiles metálicos, con placas de anclaje.

El cerramiento se realizará mediante bloques prefabricados de hormigón, recibidos con mortero de cemento y acabado a base de pintura para exteriores.

La edificación dispondrá de dos puertas metálicas, una de ellas batiente con dos hojas con características propias para facilitar la entrada y salida de maquinaria agrícola, facilitando así la carga y descarga de productos agrícolas. La fachada dispondrá de 10 ventanas, cinco de ellas a nivel de acceso a la nave, y otras cinco a nivel de primera planta, a pesar de que está previsto que la nave agrícola se desarrolle en una única planta.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 65.610,00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 58, de 24/marzo/2022.
- Diario “La Tribuna” de 18/marzo/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 1 de agosto de 2022 (Entrada nº 2.826.155).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 26 de abril de 2021.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 30 de junio de 2022.

4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía nº 2022/1421, firmado por la Sr^a Alcaldesa de Miguelturna el 14 de diciembre de 2022, relativo entre otras cuestiones, de carácter técnico, a la conveniencia de la Calificación Urbanística de referencia para los intereses generales del municipio.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 3 de mayo de 2022.



6. Igualmente, transcurrido el plazo del 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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos 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/Instalación de la Nave Agrícola proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas 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).



No obstante, se advierte en este caso concreto, que la separación mínima de la construcción a linderos de la parcela asciende a 25,00 m, cumpliendo por tanto con lo que establece el Artículo 7.1.2, relativo a “Retranqueos” del Capítulo 1 - Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Subcategoría 50. Protección natural, del Título VII, de las normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico, del Plan de Ordenación Municipal

- 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:
 - Informe Favorable del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido el 28 de marzo de 2022.
 - Informe Ambiental, con condiciones del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2022/CR/00234), emitido en fecha 09 de enero de 2023.
- 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, 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.

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.

- 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: Aunque el Informe Técnico Municipal aportado no hace referencia de ningún tipo a este “Requisito Sustantivo” determinante para la viabilidad de la Calificación Urbanística, a pesar de habérselo reiterado al Ayuntamiento de Miguelurra, es el “Estudio técnico de viabilidad de construcción de Nave Agrícola para almacenamiento de aperos” mediante el que 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 establece el Capítulo 1 - Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Subcategoría 50. Protección natural, del Título VII, de las normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico, del Plan de Ordenación Municipal, y que establece:

7.1.2 Retranqueos: 25 metros a linderos, excepto vial que se respetará los retranqueos legales si estos fueran más restrictivos.

7.1.3 Parcela mínima: 1,50 ha para usos adscritos al sector primario (Almacenes de materia prima y aperos)

7.1.4 Superficie de ocupación máxima: 10% de la finca.

7.1.5 Altura de la edificación: máxima 6 m, una planta.

7.1.6 Edificabilidad: $4 \times \sqrt{\text{Superficie finca expresada en metros}}$.

7.1.7 Actos permitidos con y sin calificación urbanística.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no implique transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales cinegéticas, piscícolas o similares que guarde relación con el destino y naturaleza de la finca y se justifique que son necesarios para la mejor conservación de los valores del medio.

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



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 establece el Capítulo 1 - Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Subcategoría 50. Protección natural, del Título VII, normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico, del Plan de Ordenación Municipal de Miguelturra; 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 Informe Favorable del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido el 28 de marzo de 2022.
 - Informe Ambiental, con condiciones del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2022/CR/00234), emitido en fecha 09 de enero de 2023.
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 el Artículo 38.1.3º del 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

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



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 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)
- 3º 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.
- 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 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.a) 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.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 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 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.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presentes Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

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. – TORRE DE JUAN ABAD - Expediente 19/2022 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ALMACEN DE CEREALES, promovido por HERMANOS MUÑOZ SONEIRA, 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 33, Parcelas 2 y 113, con acceso desde el camino público Real. La Nave Almacén de referencia se ubicará concretamente en la parcela 2
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable Común. Suelo Rústico de Reserva.
- **Superficie vinculada a la Calificación Urbanística entre las dos parcelas catastrales:** 40.687,00 m²s
- **Superficie a construir:** 1.000,00 m²c, y a la que se refiere la presente Calificación Urbanística. Además, ya existen 2.778,00 m²c que quedan excluidos de la misma.
- **Superficie construida total a efectos de ocupación máxima:** 3.778,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** PDSU.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de nave para almacén de cereales, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. David Carlos Fernández Payo.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Nave para almacenar cereales que se pretende construir será diáfana y tendrá forma rectangular en planta, las dimensiones de la misma serán de 50,00 m x 20,00 m.

La cubierta de la edificación se realizará con chapa simple trapezoidal, de color verde en su parte exterior, será a dos aguas y se fijará a las correas de la estructura



mediante tornillos de presión, siendo la altura máxima al alero de 7,00m y de 9,00 m a la cumbrera de la misma.

La estructura que se proyecta, es metálica y está formada por pilares y vigas, donde se apoyarán las correas, para la sujeción de la cubierta.

La solera de la nave se realizará con hormigón armado, sobre una capa de zahorra compactada.

El cerramiento de la nave, se realizará de la siguiente forma:

- Los laterales Oeste y Este, y hastial Norte se cerrarán de la siguiente forma:

- En los primeros 3 m desde el suelo, se realizará un muro armado de hormigón, de 250 mm de espesor.

- Los siguientes 2,40 m, desde el muro, se cerrarán con placa prefabricada de hormigón, de 150 mm de espesor.

- Los siguientes 1,60 m, desde la placa prefabricada hasta la cubierta, se cerrará con chapa simple de color verde.

- El hastial Norte, el triángulo superior se cerrará con chapa metálica simple de color verde.

- El hastial Sur se cerrará con placa prefabricada de hormigón, de 150 mm de espesor, desde el suelo hasta 4,80 m, y el resto se cerrará con chapa simple de color verde.

La Nave Almacén contará en su hastial sur con una puerta metálica de 2 hojas, que será corredera y cuyas dimensiones serán de 4,80 m de ancho por 5,00 m de alto.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 96.120,40 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº185, de 26 de septiembre de 2022.
- Diario LANZA de 22 de noviembre de 2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística, mediante Registro Electrónico de fecha 28 de junio de 2022, con entrada nº 2.308.446.



2. El promotor solicitó Calificación Urbanística ante el Ayuntamiento con fecha 14 de septiembre de 2022.
3. Se aportan Informes Técnicos Municipales de fechas 19 de noviembre de 2021 y 2 de septiembre de 2022, relativos al cumplimiento del proyecto con la normativa urbanística aplicable.
4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión del 6 de septiembre de 2022, del que se destaca el siguiente literal parcial del mismo:

PRIMERO. - Adoptar acuerdo en el sentido siguiente:

Igualmente, y como requisito considerado por la Delegación Provincial de Fomento en Ciudad Real, Servicio de Urbanismo, para otorgar la preceptiva calificación urbanística, y de conformidad con el artículo 43.7 se DECLARA la conveniencia de dicha calificación para los intereses generales del municipio de Torre de Juan Abad. Esta declaración ha de interpretarse de forma restrictiva, no siendo equivalente el reconocimiento de la actividad como de interés general o social con cualesquiera otros resultados jurídicos independientes de la obtención de la calificación urbanística.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en los dos el Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento emitidos en fechas 28 de noviembre de 2022 y 23 de diciembre 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 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 de la Nave Almacén agrícola proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a) y b) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m).

Sin embargo, y por lo que respecta a la letra c) del mencionado Artículo y punto, se advierte que aunque el número de plantas no supera el número máximo, establecido en 2, lo que sí se supera es la altura máxima de la edificación en cuanto a los 8,50 m exigibles, puesto que la altura a la cumbre de la Nave Almacén se establece en 9,00 m, estando justificada la misma en base al tipo de vehículos que harán uso de la Nave Almacén proyectada, así como a la carga y descarga de productos agrícolas que realizarán los mismos en el interior de la mencionada construcción, tratándose en la mayor parte de los casos de camiones de gran tonelaje donde la parte basculante de ellos prácticamente llega a alcanzar esa altura de los mencionados 9,00 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:

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



- Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-22-6127) del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 21 de enero de 2022, del que se destaca el siguiente literal mas significativo:

Tras revisar la documentación aportada por el solicitante, el presente Servicio de Medio Ambiente le informa de lo siguiente:

1.- El proyecto en cuestión no afecta a ningún espacio natural protegido o zona sensible, tal y como vienen definidos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, y no hay constancia en este Servicio de la existencia en ella de hábitats o elementos incluidos en el “Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha” creado por el artículo 91 de la Ley 9/1999, ni 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 a montes de utilidad pública, vías pecuarias o a cauces públicos ni a sus márgenes de protección.

2.- Las actuaciones se ubican en las parcelas 2 y 113 del polígono 33 del término municipal de Torre de Juan Abad, en la zona de policía del Arroyo del Pueblo. Con fecha 21/12/2021 el promotor obtiene autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la construcción de las edificaciones en la zona de policía del Arroyo del Pueblo (Nº registro 2021-S-RC-1153).

*El proyecto se ubica en la Zona de Importancia del lince ibérico, pero fuera de las Áreas Críticas para la conservación de la especie, según establece el Decreto 276/2003, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el plan de recuperación del lince ibérico (*Lynx pardinus*) y por el que se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de esta especie en Castilla-La Mancha.*

*El proyecto se ubica en Zona de Importancia para el águila imperial ibérica y para el buitre negro; pero fuera de las Áreas Críticas para la conservación de estas especies, según establece el Decreto 275/2003, de 9 de septiembre, por el que se aprueban los planes de recuperación del águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), de la cigüeña negra (*Ciconia nigra*) y el plan de conservación del buitre negro (*Aegypius monachus*), y por el que se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de estas especies en Castilla-La Mancha. También se ubica en Zona de dispersión del águila imperial ibérica y de águila perdicera.*

3.- El proyecto referenciado no está incluido 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, donde se establece el ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental; así como tampoco en los anexos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal ni en los



supuestos del artículo 7 de la misma, por lo que no es necesario iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Informe de la Sección de Patrimonio Cultural, Unidad de Arqueología, del Servicio de Cultura (Expte.: 22.0454) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 24 de marzo de 2022, del que se destaca el siguiente literal por resultar determinante en cuanto a descartar que el suelo afectado por la Calificación Urbanística de referencia sea Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural:

1º La Carta Arqueológica (hoy Inventario de Patrimonio Cultural) del término municipal de Torre de Juan Abad fue elaborada en el ejercicio del 2005, siendo posteriormente revisada por la entonces Dirección General de Patrimonio y Museos. A partir de este trabajo se han delimitado áreas de Prevención y Protección Arqueológica, así como elaborado un Inventario de Elementos Culturales.

2º Revisada la documentación obrante en el citado Inventario de Patrimonio Cultural, se ha comprobado que, salvo error u omisión, la parcela objeto de consulta e informe no ha sido incluida en ninguno de los ámbitos de protección o prevención arqueológica definidos en él, ni en ella hay constancia de la presencia de elementos culturales, al menos visibles en superficie.

- Resolución, con condiciones Particulares, Específicas y Generales, de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 11 de octubre de 2021, relativa a la autorización para la construcción de la Nave Almacén de referencia, al verse afectada la zona de policía del arroyo denominado del Pueblo.
- Informe con “Consideraciones Previas” emitido por Emergencias de Ciudad Real (Expte.: 2022/84/21) en fecha 15 de febrero de 2022.
- 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, que se establece en el Artículo 4.1.a) 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



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.

- Entre la superficie construida de los 1.000,00 m²c de la Nave Almacén proyectada, y a la que se refiere la presente Calificación Urbanística, mas la superficie construida ya existente, que asciende a 2.778,00 m²c, no se supera 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: Aunque en los Informes Técnicos Municipales aportados no se justifica la inexistencia de riesgo de Formación de Núcleo de Población, sí que se justifica la misma por parte de técnico redactor de la Nave Almacén de referencia, mediante Informe complementario y específico emitido al respecto en fecha 1 de septiembre de 2022.

No obstante, se advierte que, si de la presente Calificación Urbanística se desvinculase en un futuro la parcela 113 del polígono catastral 33, donde va existen edificaciones agropecuarias, estaríamos ante la existencia de Formación de Núcleo de Población, por lo que se comprometería la viabilidad de la presente Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU, debiendo procederse por tanto a la Agrupación Registral y Catastral de las parcelas 2 y 113, puesto que, en ambas parcelas, no solo se desarrolla la misma actividad agropecuaria, sino que son propiedad de los promotores de la Calificación Urbanística de ahora.

- La Construcción de la Nave Almacén de aperos que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda 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 en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torre de Juan Abad no está regulado el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, no haciéndose ninguna referencia ni estableciéndose ninguna Normativa Urbanística específica relativa al Suelo Rústico del Término Municipal.
- Se aprueba en los términos del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.



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, que acuerde 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 las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda 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 en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torre de Juan Abad no está regulado el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, no haciéndose ninguna referencia ni estableciéndose ninguna Normativa Urbanística específica relativa al Suelo Rústico del Término Municipal; 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:

- 1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - El Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-22-6127) del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 21 de enero de 2022
 - El Informe de la Sección de Patrimonio Cultural, Unidad de Arqueología, del Servicio de Cultura (Expte.: 22.0454) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 24 de marzo de 2022
 - La Resolución, con condiciones Particulares, Específicas y Generales, de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 11 de octubre de 2021, relativa a la autorización para la construcción de la Nave Almacén de referencia, al verse afectada la zona de policía del arroyo denominado del Pueblo.
 - El Informe con “Consideraciones Previas” emitido por Emergencias de Ciudad Real (Expte.: 2022/84/21) en fecha 15 de febrero de 2022.



- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3º 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 el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de las dos fincas vinculadas 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.

En cualquier caso, la Inscripción Registral que se exige deberá realizarse sobre la agrupación de las dos Fincas Registrales correspondientes a las Parcelas Catastrales 2 y 113 del polígono catastral de rústica 33, al objeto de garantizar así la inexistencia de riesgo de Formación de Núcleo de Población.

- 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 TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 3º 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.
- 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 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.a) 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.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 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, se 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.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presentes Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

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.

3.2.3. – VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Expediente 18/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN PORCHE AGRÍCOLA, promovido por D. CAMACHO CASANOVA E HIJOS, 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 21, Paraje Valdevaos, Parcelas 324 y 328, presentado frente las mismas hacia la carretera de titularidad local CR-201, y con acceso desde camino posterior a las mencionadas parcelas.
- **Suelo:** Rústico de Especial Protección. 'Reserva de la Biosfera de la Mancha Húmeda' (Zona de Transición).
- **Superficie entre las dos parcelas:** 15.380,00 m²s (10.891,00 m²s + 4.499,00 m²s)
- **Superficie a construir:** 1.000,00 m²c; además, ya existe construida una nave de 300,00 m²c cuyo uso principal es agrario.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico, sin visado colegial, redactado por D. Ángel Ramón Tajuelo Molina-Prados, Arquitecto.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 125.000,00 €
- **Breve Descripción del Uso:**

Porche rectangular en planta para uso agrícola de 20,00 m x 50,00 m, con una altura a cumbrera de 11,00 m y de 10,00 m al alero, el porche estará vinculado a la actividad agrícola destinándose el mismo al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

Las alturas del porche tanto a la cumbrera como al alero del mismo, se justifican en base a la necesidad de maniobrabilidad para poder circular y elevar las cajas de los remolques de los vehículos agrícolas y camiones al objeto de descargar cereales, forrajes y productos agrícolas varios.

La cimentación se realizará sobre zapatas aisladas arriostradas entre sí por vigas de hormigón armado.

La estructura estará formada por pórticos de hormigón prefabricados.

Los cerramientos se realizarán mediante placas prefabricadas de hormigón. El porche, que en planta tendrá forma rectangular, únicamente estará cerrado por tres de sus cuatro lados.

La cubierta, que será a dos aguas, se realizará mediante correas de hormigón sobre las que se colocarán paneles tipo sándwich.

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

El Porche que se pretende construir no dispondrá de instalación eléctrica.



ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 36, de 22/02/2022
- Diario Lanza de Ciudad Real, de 11/02/2022.

- 
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 20 de junio de 2022 (Entrada nº 2.170.018).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de mayo de 2022.
 3. Se aportan Informes Técnicos Favorables del Arquitecto Municipal de fechas 12 de mayo de 2022 y del 6 de septiembre de 2022, de los que se destaca el cumplimiento del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, así como de la normativa urbanística correspondiente establecida en el Artículo VII, apartados 3.2., 2.3. y 1.4. del Plan de Ordenación Municipal.

Igualmente, se destaca la justificación en cuanto al hecho de que el porche que se pretende construir supere los 8,50 m a cumbrera que establecen tanto el Artículo VII.1.4. del POM, así como el Artículo 16.2.c) del Reglamento de Suelo Rústico. Justificación que también realiza el Arquitecto redactor de la documentación técnica en la que se basa la Calificación Urbanística, mediante Informe de fecha 31 de agosto de 2022.

4. Se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de mayo de 2022, mediante el que se acordó:

PRIMERO. - Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para las obras de porche agrícola solicitada por Camacho Casanova e hijos S.L. en la finca rústica sita en las parcelas 324 y 328 del polígono 21 de este término municipal, suelo calificado como no urbanizable de especial protección.

SEGUNDO. - Considerar conveniente la calificación urbanística de las parcelas 324 y 328 del polígono 21 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 plazo del 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 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.
- La Construcción/Instalación del porche agrícola proyectado cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos

mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m) y número máximo de plantas (2); cumplimiento salvo en lo relativo a la altura máxima a la cumbrera de la edificación ya que supera los 8,50 m establecidos, puesto que el porche agrícola que se pretende edificar tendrá una altura de 11,00 m, estando justificada la misma en cuanto a la necesidad de tener que realizar maniobras en el interior del porche con la caja levantada de los camiones que transiten en el interior del porche como consecuencia del desarrollo de la actividad agrícola.

Excepción, la de la altura máxima a cumbrera, admisible en cuanto a la consideración de las características específicas derivadas del Uso del porche agrícola, que hacen imprescindible superar los 8,50 m establecidos como altura máxima.

- 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 del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 13 de julio de 2022 (SLEE/2022/CR/00050), relacionado con la Consulta Ambiental realizada por el Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos respecto de la Calificación Urbanística de referencia, y del que se destaca el siguiente literal:

Una vez estudiada la documentación aportada y tras consultar la información ambiental disponible sobre la zona objeto de estudio, se le comunica:

1.- El proyecto arriba referenciado, no se encuentra incluido en ningún supuesto de los anexos de la Ley 2/2020, de 13 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por lo que no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.- Consta la ubicación del proyecto en el área protegida por instrumento internacional 'Reserva de la Biosfera de la Mancha Húmeda' (Zona de Transición), conforme con la delimitación dispuesta en la Resolución de 17-11-2014, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, por la que se publica la aprobación de su ampliación (BOE de 28-11-2014), siendo por tanto de aplicación la regulación de usos y actividades dispuestas para esta zona en las Directrices Estratégicas para su Gestión (2.3.3), en concreto respecto la prohibición de acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación para las aguas subterráneas o superficiales o contribuyan a la degradación del entorno de cauces y vasos lagunares, evitar la introducción de especies



alóctonas en el medio natural y guardar relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la explotación de las edificaciones de nueva planta en terreno no urbanizable vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas debiendo ajustarse la construcción al estilo tradicional de la zona.

3.- Deberá tenerse en cuenta el resto de legislación sectorial aplicable, especialmente la de residuos, urbanismo y patrimonio histórico.

- Decreto 2022/1656 (Expte.: DPCR2022/6191) de fecha 01 de abril de 2022, de la Diputación Provincial de Ciudad Real, al encontrarse la construcción del porche agrícola proyectado en la zona de afección de la carrera CR-201, mediante el que se RESUELVE:

Primero: AUTORIZAR a CAMACHO CASANOVA E HIJOS, S.L., para la instalación de porche agrícola en las parcelas 324 y 328 del polígono 21 del término municipal de Villarrubia de los Ojos, en la margen derecha de la carretera provincial CR-201 (N-420 a Villarrubia de los Ojos) p.k. 9+200, que deberá ajustarse a las instrucciones del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras, comprendidas en el informe-condicionado de referencia.

Segundo: Comunicar esta resolución a Intervención, Tesorería, Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras y Capataz de la respectiva carretera.

Tercero: Notificar esta resolución al interesado, con indicación de recursos.

- 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, 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, así como con la exigida en el Artículo VII.3.2. del POM de Villarrubia de los Ojos, establecida igualmente en 1,50 Has.

La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, 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 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico, así como con la exigida en el Artículo VII.2.3. del POM de Villarrubia de los Ojos, establecida en el 10%.
- 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 los dos Informes Técnicos Municipales aportados por el Ayuntamiento, como en el Documento Técnico del Proyecto Básico 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 establece el Artículo VII, apartados 3.2, 2.3 y 1.4 del Plan de Ordenación Municipal.
- Se aprueba en los términos del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

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 PORCHE AGRÍCOLA de referencia, 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, así como a lo que establece el Artículo VII, apartados 3.2, 2.3 y 1.4 del Plan de Ordenación Municipal de Villarrubia de los Ojos, relativo al Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, 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:

- 1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas 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



- El Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 13 de julio de 2022 (SLEE/2022/CR/00050), relacionado con la Consulta Ambiental realizada por el Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos respecto de la Calificación Urbanística de referencia.
- El Decreto 2022/1656 (Expte.: DPCR2022/6191) de fecha 1 de abril de 2022, de la Diputación Provincial de Ciudad Real, al encontrarse la construcción del porche agrícola proyectado en la zona de afección de la carrera CR-201.

2º 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 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)
- 3º 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.
- 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 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.

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 “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presentes Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

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.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 12 horas 30 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,

