



En Ciudad Real, siendo las 13 horas 00 minutos del día 20 de julio de dos mil veintidós, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el Salón de Actos de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, planta baja, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

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

VICEPRESIDENTE.- 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 Cultura.

D. José María Rodríguez Simal, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente.

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

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

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

D. Tomás Saura Aparici, Jefe de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

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

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

EXCUSAN.- D. Jesús Ruiz Blanco, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. Mario Sánchez Plaza. Experto en Urbanismo.

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 13/06/2022, se aprueba por unanimidad.

No obstante, se hace constar que el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente, no pudo asistir por cuestiones técnicas, sin embargo pone de manifiesto, entre otras, las siguientes matizaciones que NO MODIFICAN EL ACTA NI AFECTAN AL SENTIDO DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS, respecto de los siguientes expedientes más significativos de la mencionada sesión CPOTyU:

-3.1.1.- ALBADALEJO - Expediente 7/2022 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCION DE UNA Balsa de Evaporación de Aguas Residuales Procedentes del Proceso Productivo del Aceite de Oliva, promovido por la COOPERATIVA UNIÓN SANTIAGO Y SAN MIGUEL, S. COOP. C-LM.

-A la Resolución, de fecha 12 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Economía Circular (Expte.: PRO-SC-20-0874), entiende que se le debería añadir la siguiente

**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



advertencia por resultar una carencia relevante: “Con carácter previo a la obtención de la correspondiente Licencia de Actividad por parte del Ayuntamiento, se deberá contar y cumplir las condiciones de la Autorización de Gestor de Residuos”.

-3.1.2.- CÓZAR - Expediente 11/2022 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN CIRCUITO DE MOTOCROSS “ÁREA DE MOTOR OFF-ROAD CÓZAR”, promovido por D. JOSÉ RAMÓN LORCA COBOS.

-Posteriormente a la publicación de la Resolución de Informe de Impacto Ambiental existe Informe Ambiental sin objeciones de fecha 4 de abril de 2022 (Expte.: CON-CR-22-6220), sobre modificación del proyecto que cambió la altura del recinto vallado pasando de 1,50 m a 2,00 m por razones de seguridad.

-3.2.1. - DAIMIEL - Expediente 5/2022 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la AMPLIACIÓN DE DOS PORCHES AGRÍCOLAS ANEXOS A UNA CASA DE CAMPO ya existente, promovido por D. TOMÁS GÓMEZ-CARABALLO GARCÍA-MORENO.

- Añadir que además del Informe Ambiental que recoge el Informe de la Ponencia señalar que se completó con el Informe posterior de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de 28 de junio de 2021.

2.- PLANEAMIENTO

2.1.- ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 2/2017 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la eliminación de un Viario no ejecutado y a la reubicación de una Zona Verde localizados en la manzana delimitada por las calles Rosa, Sierra, Córdoba y Sacramento, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la CPTOyU emite Informe Preceptivo.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** Mediante Registro Electrónico del 7 de junio de 2022, con Entrada nº 2.018.606.
- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico Informado:** Modificado 2-febrero 2022.

**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



- **Población:** 5.853 Habitantes (I.N.E. 1-1-2021)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28 de febrero de 1991, D.O.C.M. de 1 de abril de 1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava, como consecuencia de la Sentencia nº 216/2018, de 8 de noviembre de 2018 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se fundamenta en:

- La ejecución de la Sentencia nº 216/2018, de 8 de noviembre de 2018 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real. (Procedimiento Ordinario 221/2017)
- Eliminar un vial innecesario y no ejecutado que conectaría las calles Sierra y Sacramento, ya que su trazado, previsto con una anchura de 8,00 m en las NN.SS. de Argamasilla de Calatrava, es perpendicular a los lados de la manzana que tienen 20,35 m de ancho.

3.- OBJETO Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El suelo que se ve afectado por la presente Modificación Puntual se ubica sobre Suelo Urbano Consolidado, concretamente sobre la manzana delimitada por las calles Rosa, Sierra, Córdoba y Sacramento y asciende a un total de 2.206,49 m²s, no viéndose afectado el resto del suelo de la mencionada manzana que continuará teniendo Uso Residencial, planteándose los siguientes cambios de Calificación de suelo:

1.- Eliminación de un Viario no ejecutado paralelo a las calles Rosa y Córdoba y reubicación de una Zona Verde de Sistema Local, paralela al viario que se pretende eliminar. localizados en la manzana delimitada por las calles Rosa, Sierra, Córdoba y Sacramento.

2.- Cambio de Calificación parcial del suelo del Viario no ejecutado y a eliminar, pasando a tener Uso Residencial, con frente en su mayor parte hacia la calle Córdoba.

3.- Cambio de Calificación parcial del suelo del Viario no ejecutado y a eliminar, pasando a tener Uso de Zona Verde de Sistema Local, con frente igualmente en su mayor parte hacia la calle Córdoba.

En los siguientes cuadros comparativos se reflejan los cambios de Calificación Urbanística que se especifican en los puntos 2 y 3 anteriores, así como las Referencias Catastrales del Suelo afectado por el cambio de Calificación:

<p>Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real</p>	<p>Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es</p>	<p>www.castillalamancha.es</p>
<p>Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real</p>		





CALIFICACIÓN DE SUELO SEGÚN NN.SS VIGENTES	
USOS	SUPERFICIE m ²
ZONA VERDE	1.134,02 m ² s
VIARIO	911,25 m ² s
RESIDENCIAL	2.496,65 m ² s
total	4.541,92 m²s

ESTRUCTURA CATASTRAL				
	Parcela Catastra	Superficie	% propiedad	Propietario
Parcela 1	6267522VH0866N	200,03 m ² s	9,07%	-
Parcela 2	6267517VH0866N	199,84 m ² s	9,06%	-
Parcela 3	6267518VH0866N	201,29 m ² s	9,12%	-
Parcela 4	6267519VH0866N	201,30 m ² s	9,12%	-
Parcela 5	6267521VH0866N	194,99 m ² s	8,84%	-
Parcela 6	6267520VH0866N	1.209,04 m ² s	54,79%	Ayto. Argamasilla de Cva.

TOTAL	2.206,49 m²s	100,00%
--------------	--------------------------------	----------------

NUEVA CALIFICACIÓN DE SUELO	
USOS	SUPERFICIE m ²
ZONA VERDE	1.209,04 m ² s
RESIDENCIAL	997,45 m ² s
total	2.206,49 m²s

Al nuevo suelo Residencial (997,45 m²s) le será aplicable la Normativa urbanística del Suelo Residencial colindante, es decir la relativa a “Edificación Residencial en Manzana Cerrada” (MC), en base a la que se debería haber calculado la superficie construida residencial “máxima” que sobre dicho suelo se podría materializar.

La ejecución de la Sentencia nº 216/2018, de 8 de noviembre de 2018 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real, conlleva además tener que expropiar los 1.209,04 m² de nueva Zona Verde de Sistema Local, que por sus dimensiones formales irá destinada a “Área de Juegos para niños”. El valor de la expropiación establecida según valoración, realizada en fecha 14 de enero de 2019, por técnico diferente al redactor de la MP nº2/2017 ascenderá a 180.463,47 euros.

4.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se remite por el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del TR/LOTAU. y el Artículo 136 del RP/LOTAU.

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



2.- No obstante, al afectar la Modificación Puntual de referencia a Espacios Libres de Zonas Verdes anteriormente previstos, se reconduce lo solicitado por el Ayuntamiento, y lo que la CPOTyU emite es Informe Preceptivo previo a que el Ayuntamiento remita la Modificación Puntual de referencia a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que ésta última emita Informe Favorable antes de ser enviada al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha al objeto de que éste último Dictamine al respecto (Artículo 39.3.del Texto Refundido de la LOTAU, según la redacción anterior a la introducida para éste punto en concreto según la Ley 1/2021, 12 febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas («D.O.C.M.» 25 febrero), vigente desde el 17 marzo 2021.

Por los motivos anteriores, la futura Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual le corresponderá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al haber sido tramitada la misma antes de la entrada en vigor de la Ley SUMA.

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

1º Información Pública:

- Publicaciones D.O.C.Ms: nº 241, de 15 de diciembre de 2017 y nº 22, de 3 de febrero de 2021, esta última publicación como consecuencia del cambio de los objetivos iniciales que planteaba la MP nº 2/2017, según acuerdo plenario del 4 de diciembre de 2020, a raíz de la Sentencia nº 216/2018, de 8 de noviembre de 2018 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real.
- Publicación Diario “La Tribuna”: se desconoce si existió una primera publicación en este medio y que se corresponda con la realizada en el DOCM nº 241, de 15 de diciembre de 2017. No obstante, la publicación que se acredita es del 25 de enero de 2021, y es como consecuencia del cambio de los objetivos iniciales que planteaba la MP nº 2/2017, según acuerdo plenario del 4 de diciembre de 2020, a raíz de la Sentencia nº 216/2018, de 8 de noviembre de 2018 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Puertollano.

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.castillalalamanca.es



- Caracuel de Calatrava.
- Ballesteros de Calatrava.
- Almodóvar del Campo.

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

- Villamayor de Calatrava.
- Cañada de Calatrava.
- Almagro.
- Aldea del Rey.

● Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., se acreditan los siguientes:

- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Se aportan dos Informes, uno de fecha 30 de abril de 2018 y otro del 19 de abril de 2022.
- Delegación Provincial de Bienestar Social, de fecha 11 de enero de 2018. Solicitado nuevamente por el Ayuntamiento en fecha 11 de marzo de 2022.
- Entidad competente en materia de Accesibilidad: Cocemfe Oretania-Ciudad Real, emitido el 20 de enero de 2018.
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU, al haber sido solicitado en su momento por el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava, pero no emitido en tiempo y forma.

● Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida del Informe
Confederación Hidrográfica del Guadiana (18/enero/2018)	X		Informe Favorable expresamente sobre la MP nº 2/2017/NN.SS.





<p>Agencia del Agua de Castilla La Mancha. (19/abril/2022)</p>	X	<p><i>La actuación propuesta (MP nº 2/2017/NN.SS.) no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.</i></p>
<p>Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento. (18/enero/2018)</p>	X	<p>La MP nº 2/2017/NN.SS. no afecta a la Red de Carreteras del Estado.</p>
<p>Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. (Afecta a la MP nº 5/2017/NN.SS. y no a la MP nº 2/2017) (9/enero/2018) (17/enero/2018) (14/febrero/2018)</p>	X	<p>- Informe Favorable condicionado al cumplimiento de las estipulaciones recogidas en el Informe, así como a futuros Informes complementarios al emitido. (9/enero/2018)</p> <p>-No se pueden Informar Favorablemente las Modificaciones en base a las observaciones recogidas en el Informe emitido. (17/enero/2018)</p> <p>-Informe relativo a las afecciones del ferrocarril: Ley 38/2015 y Real Decreto 2387/2004 del Sector Ferroviario. (14/febrero/2018)</p>
<p>Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (2/marzo/2018)</p>	X	<p>Informe con observaciones respecto de las dos carreteras de Titularidad Autonómica que discurren por el T.M. de Argamasilla de Calatrava: CM-413 y CM-4134 (Variante).</p> <p>La MP nº 2/2017/NN.SS., se sitúa fuera de la zona de afección de las carreteras mencionadas.</p>
<p>Carreteras de la Excma. Diputación Provincial</p>	X	<p>No resuelta necesario al no verse afectada ninguna carretera de Titularidad Provincial.</p>





Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico (12/abril/2022)	X		La actuación (MP nº 2/2017/NN.SS.) es compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona....
Delegación Provincial competente en Materia de Salud (Sanidad Mortuoria) (13/febrero/2018)	X		La MP nº 2/2017/NN.SS., no incumple lo exigido en la legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha.
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad (11/enero/2018)	X		Informe con deficiencias y observaciones que deberán subsanarse.
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe Oretania-Ciudad Real (20/enero/2018)	X		Informe con observaciones que requieren nuevo Informe por parte de la Entidad. Informe expresamente respecto de la MP nº2/2017/NN.SS.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.		X	No se considera necesario.
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real.		X	Se considera que no resulta necesario al no tratarse de Planeamiento de Desarrollo.
Compañía Suministro Eléctrico: Red Eléctrica de España (10 y 26/enero/2018)	X		Informe relativo a la “Línea Aérea de transporte de energía eléctrica a 400kV D/C Brazatortas-Manzanares 1 y 2”
Compañía Suministro Gas: ENAGAS (22/enero/2018)	X		Informan de la inexistencia de proyectos de modificación o ampliación de las instalaciones propiedad de Enagás que discurren por el municipio. Sin afección a la infraestructura propiedad de Enagás.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: AQUONA, S.A. (4/enero/2018)		X	Solicitado por el Ayuntamiento y no aportado o, al menos, no emitido.

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



Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU (Artº 35,2 LGT) (21/febrero/2018)	X	Informe Favorable respecto a la adecuación de la Modificación de las NN.SS. vigentes en la localidad de Argamasilla de Calatrava a la normativa sectorial de Telecomunicaciones.
Compañía Logística de Hidrocarburos (Se desconoce la fecha de emisión)	X	Informe con especificación de las limitaciones del tramo del Oleoducto “Puertollano-Loeches”

- La Modificación Puntual de referencia cuenta además con:
 - Resolución de 04/03/2020, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado Expediente: PLA-CR-19-0035) del plan: Modificación Puntual número 2/2017 de las Normas Subsidiarias 1991 de Argamasilla de Calatrava promovida por el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava (Ciudad Real). Resolución publicada en el DOCM nº 73 del 8 de abril de 2020.
 - Informe Ambiental complementario a la Resolución de 04/03/2020 citada en el apartado anterior, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 8 de abril de 2021 en relación con la Consulta Ambiental (expediente: CON-CR-21-5714) realizada por el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava, **al haber desistido este último, mediante acuerdo plenario del 4 de diciembre de 2020, de los objetivos iniciales que planteaba la MP nº 2/2017, como consecuencia de la Sentencia nº 216/2018, de 8 de noviembre de 2018 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real.**
- Al margen de los Informes relacionados en puntos anteriores, se resalta que la Modificación Puntual 2/2017 cuenta además con “Informe sobre cumplimiento de los Planes de Riesgo” redactado por SIMA (Servicios Integrales Ingeniería Civil y Medio Ambiente), de fecha noviembre de 2020.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de la que se desconoce la fecha.

5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Previamente a que el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava remita la presente MP nº 2/2017/NN.SS. a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



que continúe el procedimiento administrativo que establece el Artículo 39, 3, del Texto Refundido de la LOTAU (según redacción anterior a la actual, dada por la Ley 1/2021, de 12 febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, vigente desde el 17 marzo 2021), deberá:

- Depurar y ordenar el expediente administrativo en orden a que el mismo se corresponda con el de la MP nº 2/2017/NN.SS., ya que el remitido a la CPOTyU aparece mezclado con la MP nº 5/2017/NN.SS., cuestión que dificulta enormemente Informar la Modificación Puntual.

- Recabar nuevos Informes Sectoriales en materia de Accesibilidad, tanto de la Delegación Provincial de Bienestar Social como de la Entidad Cocemfe Oretania-Ciudad Real.

- Deberá especificarse la fecha de la sesión del Ayuntamiento Pleno en concreto en la que la MP nº 2/2017 fue Aprobada Inicialmente, puesto que en el Certificado Plenario aportado no figura, debiendo eliminar del mismo la parte correspondiente a la MP nº 5/2017/NN.SS.

6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Al igual que en el apartado anterior, antes de que el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava remita la presente MP nº 2/2017/NN.SS. a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que continúe el procedimiento administrativo de la misma, teniendo en cuenta la inexistencia de Edificabilidad/Aprovechamiento preexistente sobre los 997,45 m²s de nuevo Suelo Residencial, cuestión a la que no se hace ninguna referencia y que resulta determinante, deberá subsanarse el Documento Técnico en orden a:

1.- Justificar la necesidad, de las siguientes cuestiones que se consideran determinantes y que deben quedar resueltas por considerar que todo lo especificado a continuación es exigible, puesto que los motivos que originan la Innovación no excepcionan del cumplimiento de:

- Los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que requerirían los 997,45 m²s de nuevo Suelo Residencial, para lo que se deberá determinarse la nueva Edificabilidad Neta/Bruta “Máxima” que se podrá materializar sobre la menciona superficie de suelo.

- La Cesión que corresponda del 10% del Aprovechamiento que representa el incremento de Edificabilidad Residencial Máxima procedente del cambio de Calificación del Suelo que da origen a los 997,45 m²s de nuevo Suelo Residencial.

- El incremento de Densidad Poblacional procedente de la nueva Edificabilidad Neta/Bruta Máxima del nuevo Suelo Residencial y por tanto la necesidad, o no, de Sistemas Generales de Espacios Libres de Zonas Verdes.

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



-Relacionado directamente con los tres apartados anteriores, el Documento Técnico de la MP nº 2/2017 deberá contar con la correspondiente “Ficha de Gestión Urbanística” del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de Aprovechamiento (Artículo 45.3.A). b). del Texto Refundido de la LOTAU), según Anexo III de la NTP, por lo que deberá eliminarse la “Ficha de Ordenación Urbanística”

-Deberá especificarse la superficie concreta de Zona Verde actual a la que se le cambia la Calificación de Suelo, y que estaría integrada en los 997,45 m²s de nuevo Suelo Residencial, ya que precisamente por esa superficie de Zona Verde el expediente necesita de la intervención de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

2.- En cualquier caso, se considera además que no resulta admisible lo que establecen los siguientes Artículos:

- Artículo 3. PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO.

1. *Su ejecución y desarrollo se realizará de acuerdo con el artículo 100 y 129 del TRLOTAU.*

- Artículo 5. DOTACIONES PÚBLICAS.

1. *La ejecución de las dotaciones públicas de sistema general o de sistema local se realizará de acuerdo con el Título V del TRLOTAU de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.*

2. *Dado que la modificación pretende destinar el uso a zona verde en su totalidad, CUMPLE con los requisitos de superficie reservada a dotaciones.*

3.-Igualmente, teniendo en cuenta la forma del ámbito del Suelo Urbano Consolidado afectado por la Modificación Puntual, concretamente en cuanto a los reiterados 997,45 m²s de nuevo Suelo Residencial, deberán valorar la necesidad de que la Ordenación se realice mediante ¿Estudio de Detalle? al que hace referencia la denominada “Ficha de Ordenación Urbanística”, puesto que en principio pudiera ser innecesario.

4.-En el documento técnico deberá quedar recogido el compromiso del acondicionamiento de los 1.209,04 m²s de nueva Zona Verde de Sistema Local que tendrá como destino específico el de Zona de Juego para niños, de forma que quede garantizado el correcto uso y disfrute de la misma por parte de la ciudadanía, puesto que en definitiva es el objetivo concreto de la Modificación Puntual.

5.-En general, deberán valorar la necesidad, o no, de incorporar todos los anexos que recoge el “Plan Territorial de Emergencia Municipal de Argamasilla de Calatrava” (PTM), que forma parte del “Plan de Protección Civil de Argamasilla de Calatrava”, y que irían desde la página 42 a la página 248 del Documento Técnico Urbanístico, recomendándoles la depuración del mismo en orden a mantener la objetividad y la finalidad concreta de la MP nº 2/2017.



En algunas partes del mencionado PTEM se hace referencia al municipio de ¿Tarancón?

- Se aprueba en los términos del Informe.
- D. José Antonio Carrillo Morente menciona que el Consejo Consultivo pide que el expediente vaya completo y foliado, si no lo devuelven por lo que se solicita que los que vayan a Comisión Regional y al Consejo Consultivo ya se remitan con el formato adecuado, completos y foliados para evitar retrasos.

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 esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

1- Considerar totalmente válidos los argumentos justificativos en los que se basa el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava al abordar la modificación y reordenación del ámbito afectado por la diferente Calificación o Uso de las Zonas Verdes anteriormente previstas en las NN.SS. de la localidad (Sentencia nº 216/2018, de 8 de noviembre de 2018 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real).

2.- Emitir como Informe de la Modificación Puntual nº2/2017 de las NN.SS. de Argamasilla de Calatrava, lo recogido en los apartados números 5 y 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos respectivamente a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas.

3.- Comunicarle al Ayuntamiento que, además de lo recogido en el apartado anterior, deberán completar el Expediente Administrativo tanto con el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, todo ello conforme a lo que establecía el Artículo 39. 3 del Texto Refundido de la LOTAU, antes de ser modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, al no serle aplicable ésta última a la presente Modificación al haber sido tramitada la misma antes de la entrada en vigor de la mencionada Ley SUMA (17 de marzo de 2021), por lo que la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia le corresponderá a la CPOTyU y no a la CROTyU.

Si como consecuencia del Informe Vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y/o del Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha la Modificación Puntual de referencia debiera ser subsanada con otras cuestiones administrativas y/o técnicas no advertidas por la CPOTyU, éstas deberán ser incluidas en el expediente administrativo y/o documento técnico que en última instancia remita el

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



Ayuntamiento antes de la Aprobación Definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.2.- ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 5/2017 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a la Redelimitación de la UA-8, “Los Tilos”, de las NN.SS., cambiándole la Clasificación de Suelo a parte de la misma a Suelo Urbano Consolidado, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la CPOTyU emite Informe Preceptivo.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** Mediante Registro Electrónico del 7 de junio de 2022, con Entrada nº 2.018.806.
- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico Informado:** Modificado 1-febrero 2022.
- **Población:** 5.853 Habitantes (I.N.E. 1-1-2021)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28 de febrero de 1991, D.O.C.M. de 1 de abril de 1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se fundamenta en:

1.- Excluir del ámbito de la Unidad de Actuación UA-8 de Suelo Urbano No Consolidado delimitada en las NN.SS. de Argamasilla de Calatrava, conocida como “Los Tilos”, la parte del suelo de la misma ya urbanizada y en parte también edificada, pasándolo por tanto a tener la Categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUC).

2.- Continuar manteniendo como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) el resto del suelo de la UA-8, descontando el suelo excluido.

3.- OBJETO Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual de referencia plantea fragmentar la Unidad de Actuación nº 8 delimitada y definida en las NN.SS. de Argamasilla de Calatrava, de forma que parte

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



de ella pasará a Suelo Urbano Consolidado (SUC) y la otra parte de la misma continuará como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), de ahí la “Redelimitación de ámbito”.

Actualmente, la UA-8 tiene las siguientes características según las NN.SS.:

UA 8 según NNSS	37.000,00 m ² s
EDIFICABILIDAD	0,650 m ² t/m ² s
USO	Residencial
TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar
PARCELA MINIMA	200 m ² s
OCUPACIÓN	40%
CESIÓN EQUIPAMIENTO	3.000,00 m ² s

La Modificación Puntual plantea por tanto el siguiente cambio de “Categoría de Suelo Urbano”, según medición real de todo el ámbito y de cada uno de los dos en que se subdivide:

- Superficie de SUNC/UA-8 que pasará de SUNC a SUC,: 17.748,37 m²s
- Superficie de SUNC/UA-8 que continuará siendo SUNC,: 23.172,32 m²s
- **Superficie total del ámbito de la UA-8 según medición real...: 40.920,69 m²s**

De forma comparada, el siguiente cuadro recoge las superficies netas de cada ámbito en el que se fragmenta la UA-8, así como la Edificabilidad neta y la Reserva de suelo con destino Equipamiento Social” originales (año 1991) y modificadas (año 2017):

	NNSS Actuales "1991"	Modificación Puntual (2017) UA-08	Modificación Puntual (SUC) (2017)
Superficie residencial	37.000,00 m ² s	23.172,32 m ² s	17.748,37 m ² s
Edificabilidad NETA (0,65 m ² t/m ² s)	24.050,00 m ² t	15.062,01 m ² t	11.536,44 m ² t
Zona Verde	0,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Dotacional	3.000,00 m ² s	3.000,00 m ² s	0,00 m ² s

El Documento Técnico no hace referencia a la Ordenación Detallada de la nueva UA-8, a pesar de que para su ámbito ya existen las Referencias Catastrales de las manzanas que la conformarán, e incluso la parcelación de las mismas. Se destaca que, además, todos los



futuros viales de la nueva UA-8 ya tienen nombre, lo que evidenciaría que se trata de una Ordenación Detallada que se puede considerar definitiva

En este sentido, a continuación, se refleja la relación de todas las manzanas, con sus superficies catastrales y su edificabilidad residencial, tanto del SUNC de la nueva UA-8 como del SUC excluido de la original:

UA 8 según NNSS	40.920,69 m ² s uso	0,448 m ² t/m ² s suelo	edificabilidad
Manzana 1	residencial	5.079,10 m ² s	3.301,42 m ² t
Manzana 2	residencial	1.006,93 m ² s	654,50 m ² t
Manzana 3	residencial	4.111,71 m ² s	2.672,61 m ² t
Manzana 4	residencial	2.613,78 m ² s	1.698,96 m ² t
Manzana 5	residencial	3.360,98 m ² s	2.184,64 m ² t
Manzana 6	dotacional	3.000,00 m ² s	1.950,00 m ² t
Manzana 7	residencial	4.065,83 m ² s	2.642,79 m ² t
Manzana 8	residencial	2.300,80 m ² s	1.495,52 m ² t
Manzana 9	residencial	2.551,71 m ² s	1.658,61 m ² t
Manzana 10	residencial	114,94 m ² s	74,71 m ² t
Manzana 11	dotacional	3.000,00 m ² s	
Residencial	residencial	28.205,78	18.333,76 m²t
Viarío		9.714,91 m²s	

De la relación anterior de manzanas, corresponderán a:

- SUNC de la nueva UA-8, las manzanas números: Parte de la 1, 2, 3, 5 y 8.
- SUC excluido de la UA-8 original, las manzanas números: Parte de la 1, 4, 6, 7 y 9.

4.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se remite por el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del TR/LOTAU. y el Artículo 136 del RP/LOTAU.

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



1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M: nº 241, de 15 de diciembre de 2017.
- Publicación Diario “La Tribuna”: 11 de marzo de 2022 y 14 de marzo de 2022, esta última publicación corrigiendo los errores de la anterior.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes al Término Municipal de Argamasilla de Calatrava, y de los que se desconoce, puesto que no se acredita, si contestaron o no al trámite de Consulta realizada:
 - Puertollano.
 - Caracuel de Calatrava.
 - Ballesteros de Calatrava.
 - Villamayor de Calatrava.
 - Cañada de Calatrava.
 - Almagro.
 - Aldea del Rey.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., se acreditan los siguientes:
 - Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Se aporta un Informe, emitido el 30 de abril de 2008.
 - Delegación Provincial de Bienestar Social. Se aporta un Informe, de marcado carácter desfavorable, emitido el 12 de enero de 2018.
 - Entidad competente en materia de Accesibilidad: Cocemfe Oretania-Ciudad Real, se acredita su petición en fecha 4 de enero de 2018, aunque finalmente no se aporta o, al menos no ha debido ser emitido.
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU, y que le será enviado al Ayuntamiento mediante el correspondiente acuerdo adoptado por la misma.
- Informes Sectoriales:

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





INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida del Informe
Confederación Hidrográfica del Guadiana. (15/enero/2018)	X		Informe emitido expresamente respecto de la Mpn°5/2017/NN.SS. La C.H.G. no puede emitir el Informe al que hace referencia el Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas hasta que se aporte la documentación complementaria a la que se hace referencia en el Informe, relativa a: -Consumo de agua. -Redes de Saneamiento, Depuración y Vertido.
Agencia del Agua de Castilla La Mancha. (30/abril/2018)	X		La Agencia del Agua de CLM no gestiona ni tiene competencias sobre los servicios de Abastecimiento de Agua y Depuración, etc.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento. (18/enero/2018)	X		La MP nº 5/2017/NN.SS. no afecta a la Red de Carreteras del Estado.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): D7C93974B8B8C3EB5072E4

**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



<p>Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. (Afecta a la MP nº 5/2017/NN.SS.) (9/enero/2018) (17/enero/2018) (14/febrero/2018) (22/septiembre/2021)</p>	X	<p>- Informe Favorable condicionado al cumplimiento de las estipulaciones recogidas en el Informe, así como a futuros Informes complementarios al emitido. (9/enero/2018)</p> <p>-No se pueden Informar Favorablemente las Modificaciones en base a las observaciones recogidas en el Informe emitido. (17/enero/2018)</p> <p>-Informe relativo a las afecciones del ferrocarril: Ley 38/2015 y Real Decreto 2387/2004 del Sector Ferroviario. (14/febrero/2018)</p> <p>-Informe condicionado al cumplimiento de las estipulaciones recogidas en el Informe, así como a otros Informes Técnicos complementarios que han sido solicitados a las distintas Direcciones de ADIF. (22/septiembre/2021)</p>
--	---	--

<p>Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (2/marzo/2018)</p>	X	<p>Informe con observaciones respecto de las dos carreteras de Titularidad Autonómica que discurren por el T.M. de Argamasilla de Calatrava: CM-413 y CM-4134 (Variante).</p> <p>La MP nº 5/2017/NN.SS., se sitúa fuera de la zona de afección de las carreteras mencionadas.</p>
<p>Carreteras de la Excm. Diputación Provincial</p>	X	<p>No se acredita su solicitud por parte del Ayuntamiento. No obstante, no resuelta necesario al no verse afectada ninguna carretera de Titularidad Provincial.</p>
<p>Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico (8/enero/2018)</p>	X	<p>Solicitado por el Ayuntamiento y no aportado, o al menos no emitido. No obstante, se considera que no resulta necesario</p>





Delegación Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria (13/febrero/2018)	X		La MP nº 5//2017/NN.SS., no incumple lo exigido en la legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha.
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad (12/enero/2018)	X		La MP nº5/2017/NN.SS. en los términos en que se ha planteado, tiene como resultado eludir el cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad y, por tanto, vulnera los mandatos legales mencionados en el Informe emitido.
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe Oretania-Ciudad Real (4/enero/2018)		X	Solicitado por el Ayuntamiento y no aportado o, al menos, no emitido.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes. (4/enero/2028)		X	Solicitado por el Ayuntamiento y no aportado, o al menos no emitido. No obstante, se considera que no resulta necesario.
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real.		X	Se considera que no resulta necesario al no tratarse, por el momento, de Planeamiento de Desarrollo.
Compañía Suministro Eléctrico: Red Eléctrica de España (10 y 26/enero/2018)	X		Informe relativo a la “Línea Aérea de transporte de energía eléctrica a 400kV D/C Brazatortas-Manzanares 1 y 2”
Compañía Suministro Gas: ENAGAS (22/enero/2018)	X		Informan de la inexistencia de proyectos de modificación o ampliación de las instalaciones propiedad de Enagás que discurren por el municipio. Sin afección a la infraestructura propiedad de Enagás.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: AQUONA, S.A. (4/enero/2018)		X	Solicitado por el Ayuntamiento y no aportado o, al menos, no emitido.

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.castillalalamanca.es



Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU (Artº 35,2 LGT) (21/febrero/2018)	X	Informe Favorable respecto a la adecuación de la Modificación de las NN.SS. vigentes en la localidad de Argamasilla de Calatrava a la normativa sectorial de Telecomunicaciones.
Compañía Logística de Hidrocarburos (Se desconoce la fecha de emisión)	X	Informe con especificación de las limitaciones del tramo del Oleoducto “Puertollano-Loeches”

- La Modificación Puntual de referencia cuenta además con:

- Informe Ambiental, de fecha 15 de abril de 2020, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en “Relación con la Consulta Ambiental (CON-CR-20-5097) del Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava, sobre la MP nº 5/2017/NN.SS.”

Del mencionado Informe Ambiental, se destaca lo recogido en el punto 2) del mismo, cuyo literal se refleja a continuación:

“2) Este informe debe incorporarse al expediente urbanístico y, si procede, incluirlo en la información pública correspondiente, siendo de notar que:

-Se incluirá también certificación sobre si el ámbito constituye zona inundable o no conforme con la Ordenanza de Municipal de Inundabilidad de 3-5-2016 (BOP de 5-5-2016) y, en todo caso, se tendrán en cuenta informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana (entre ellos, el fechado el 14-1-2014 para el procedimiento ambiental del POM actualmente archivado), debiendo obtenerlo de este organismo de cuenca si fuera determinante su pronunciamiento.

-La delimitación de la nueva UA-8 queda condicionada a la presencia inmediata de las infraestructuras ferroviarias inmediatas (AVE y convencional) y los parámetros reglamentarios de sus zonas de protección, debiendo disponerse del correspondiente plano específico de ordenación a suficiente escala”.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de la que se desconoce la fecha.

5.- CONSIDERACIONES 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



Previamente a que el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava remita la presente MP nº 5/2017/NN.SS. a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que continúe el procedimiento administrativo al objeto de la Aprobación Definitiva de la misma, deberá:

- Solicitar nuevo Informe Preceptivo y Vinculante “Favorable” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que contrarreste el emitido por la misma en fecha 15 de enero de 2018.

- Recabar nuevo Informe Sectorial Vinculante “Favorable” en materia de Accesibilidad de la Delegación Provincial de Bienestar Social, que subsane el emitido por ésta última en fecha 12 de enero de 2018, fundamentalmente en cuanto a los 17.748,37 m²s de SUC

- Reiterar el Informe de la Entidad Cocemfe Oretania-Ciudad Real solicitado por el Ayuntamiento el 4 de enero de 2018, y no aportado por el Ayuntamiento o, al menos no emitido.

- Reiterar el Informe de la Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (AQUONA, S.A.), mediante el que se Informe del estado de las Infraestructuras Urbanísticas con las que conectará la futura Urbanización de la nueva UA-8 una vez que ha sido redelimitada, así como del estado que presenta la Urbanización de los 17.748,37 m²s que se excluyen de la UA-8 y que pasarán a tener la Categoría de SUC.

- Presentar nuevo Informe Vinculante “Favorable” de ADIF, mediante el que se corrobore que la Ordenación Detallada, y las medidas contra el ruido, que afectan a la nueva UA-8, redelimitada, se ajusta completamente a lo que establece el último Informe emitido por ADIF en fecha 22 de septiembre de 2021.

- Deberá especificarse la fecha de la sesión del Ayuntamiento Pleno en concreto en la que la MP nº 5/2017 fue Aprobada Inicialmente, puesto que en el Certificado Plenario aportado no figura.

- Aportar la certificación a la que hace referencia el Informe Ambiental, de fecha 15 de abril de 2020, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en “Relación con la Consulta Ambiental (CON-CR-20-5097), sobre si el ámbito constituye zona inundable o no conforme con la Ordenanza de Municipal de Inundabilidad de 3-5-2016 (BOP de 5-5-2016) y, en todo caso, se tendrán en cuenta informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana (entre ellos, el fechado el 14-1-2014 para el procedimiento ambiental del POM actualmente archivado), debiendo obtenerlo de este organismo de cuenca si fuera determinante su pronunciamiento.

- Se recomienda depurar y ordenar el expediente administrativo de la Modificación Puntual, al objeto de facilitar no solo el futuro Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, sino del propio Ayuntamiento.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D7C93974B8B8C3EB5072E4

**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.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Al igual que en el apartado anterior, antes de que el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava remita la presente MP nº 5/2017/NN.SS. a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que continúe el procedimiento administrativo de la misma, deberá corregir el Documento Técnico respecto de las siguientes deficiencias técnicas más significativas:

-Deberá depurarse respecto de todo aquello que se recoge relacionado con el futuro POM de Argamasilla de Calatrava, puesto que genera confusión al referirse reiteradamente a este tipo de Plan como si fuera el realmente afectado por la presente Modificación Puntual, defecto que se puede comprobar por ejemplo en el exceso de Memoria Informativa de la que consta el Documento Técnico..., cuando realmente la innovación lo es respecto de las NN.SS. vigentes.

- El término urbanístico “Reclasificación de Suelo” que figura repetidamente está mal empleado, ya que pasar de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) a Suelo Urbano Consolidado (SUC) es un “cambio de Categoría”, y no un cambio de Clasificación de Suelo.

-Deberá indicarse el precepto Legal y Reglamentario en base al que se pueden admitir como SUC los 17.748,37 m²s que se excluyen de la UA-8. Igualmente, deberán aportar el Acta de Recepción de las obras de Urbanización del mencionado ámbito por parte del Ayuntamiento, indicando la fecha concreta en la que fue firmada la misma y por tanto recibidas las obras de Urbanización del suelo excluido de la UA-8 original.....

-Además de la “Ficha-Resumen” del ámbito de los 17.748,37 m²s que se excluyen de la UA-8, y que pasarán a ser SUC, deberán incorporar la “Ficha de Gestión Urbanística” correspondiente al nuevo ámbito redelimitado de los 23.172,32 m²s con los que contará la nueva Unidad de Actuación redelimitada de SUNC. La nueva Ficha será conforme establece el Anexo II de la NTP debiendo indicar todos los datos urbanísticos que deben reflejarse en la misma.

-La “Ficha Resumen” a la que se hace referencia en el apartado anterior, está incompleta en cuanto a determinados datos que deberían quedar recogidos en ella, además se desconoce porque se hace a referencia a tener que ordenar el ámbito mediante Estudio de Detalle así como que la urbanización se realice mediante “Proyecto de Urbanización”, cuando precisamente se da por hecho que los 17.748,37 m²s que se excluyen ya están urbanizados, motivo por el que se categorizan como SUC. Se desconoce igualmente porqué se establece una parcela mínima edificable de 1.000,00 m²s, cuando realmente en las NN.SS. de Argamasilla de Calatrava la misma parcela mínima se establece en 200,00 m²s.



-Admitir los 17.748,37 m²s de SUNC como SUC, lleva consigo por el origen de la Categoría de los mismos, tener que hacer referencia a la Cesión del suelo correspondiente, o alguna forma de compensación equivalente, al porcentaje del Aprovechamiento Tipo (AT) que corresponda en función de la Edificabilidad Bruta Residencial “Máxima” que se pueda materializar sobre el suelo excluido de SUNC. El porcentaje del AT al que se hace referencia deberá quedar recogido en la “Ficha Resumen” a la que me refiero en los apartados anterior a este.

- De no contemplar la Cesión del correspondiente porcentaje del AT del ámbito al que se hace referencia en el párrafo anterior, éste deberá acumularse con el que tendrá que cederse cuando, llegado el momento, se desarrolle el ámbito de los 23.172,32 m²s de la nueva UA-8. En cualquier caso, podrá valorarse la cesión del suelo correspondiente a la materialización del AT que finalmente corresponda, ya que, llegado el caso el mismo se podría monetarizar y no materializar.

-Deberán justificar el motivo por el que en el nuevo ámbito de SUNC de la UA-8 redelimitada, hacen referencia al cumplimiento de los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana, cuando realmente plantean únicamente la Cesión de los 3.000,00 m²s iniciales con destino “Equipamiento Social” que se establecen en las NN.SS.

- Los nuevos Estándares Urbanísticos exigibles ahora, para la nueva UA-8, que deberán proceder del análisis comparado entre los que se exigían originalmente en las NN.SS. para la UA-8 y los que actualmente establece la LOTAU para el Régimen Urbanístico del SUNC, deberán tener en cuenta además el relativo a las Plazas de Aparcamiento Público.

En cualquier caso, el estudio comparado de los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana, deberá calcularse respecto de los 40.920,69 m²s.

- D. Tomás Saura, Plantea varias cuestiones relativas a las edificaciones que se encuentran ya realizadas que se entienden que serán ilegales. En su opinión no debería aprobarse sino denegarse.
- D. Antonio Mateo Sánchez plantea que se emita informe en los términos que él plantea.
- D. José Antonio Carrillo Morente entiende que hay que decirle al Ayuntamiento que se le deniega la aprobación definitiva.
- Se acuerda DENEGAR la aprobación definitiva comunicando lo que hay que corregir conforme al Informe de la Ponencia.

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

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 Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

DENEGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia por considerar que no se justifican las finalidades que establece el Artículo 37.3.a), b) y c) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez establece el punto 4 del mencionado Artículo, por lo que:

1.-El Ayuntamiento deberá completar el Expediente Administrativo, y subsanar las deficiencias del Documento Técnico, según se detalla en los apartados números 5 y 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos respectivamente a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas.

2.-El nuevo Documento Técnico que en última instancia remita el Ayuntamiento a la CPOTyU, deberá estar ajustado además a todo aquello que determinen los Informes Sectoriales Preceptivos “Favorables” que se recopilen.

3.-El Ayuntamiento, en última instancia, deberá valorar si las correcciones del Documento Técnico recogidas en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, requerirían una nueva exposición pública de la MP nº 5/2017/NN.SS.

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.

SR. ALCALDE PRESIDENTE
Fecha: 6 de octubre de 2022
AYUNTAMIENTO
URBANISMO: AM/DP
13580 ALMODÓVAR DEL CAMPO
ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
20/07/2022

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 20 de JULIO de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**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



3.1.- ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 1/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN DE AGROTURISMO Y TURISMO CINEGÉTICO “CAMBIO DE USO DE PABELLÓN DE ALOJAMIENTO DE CAZADORES DE UNA VIVIENDA A ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL”, promovido por ELSINOR INVESTMENT, S.L.U., 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:

- **Advertencia:** A las edificaciones a las que ahora se les cambia el Uso, se les Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de sesión del 8 de octubre de 2015, tratándose entonces del Expte. 40/2015/Suelo Rústico. En aquel momento, el promotor de la mencionada Calificación Urbanística fue el mismo que el que ahora plantea el cambio de Uso de parte de las construcciones ejecutadas posteriormente.
- **Situación:** Polígono 96, Parcela 6, Finca “Minarriquilla”, con acceso desde la carretera Nacional N-420, en el tramo comprendido entre Córdoba y Ciudad Real, que atraviesa el Valle de Alcudia. De la N-420, concretamente del p.k. 133, parte la carretera de Alamillo, CM-4202, de la cual parte, en el p.k. 10,1, en el paraje denominado El Malogrado el camino de Bienvenida a Brazatortas que, tomado en dirección sur a través de caminos públicos, dando acceso a la Finca “Minarriquilla”.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, al estar enclavada la Finca “Minarriquilla” en el Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.
- **Superficie de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística:** 95,9672 Has., de las 507,9116 Has., con las que cuenta en su totalidad la Finca “Minarriquilla”.
- **Superficie construida del “Pabellón de Caza” al que se le cambia el Uso mas la habitación del veterinario ubicada en la “Casa de los Guardeses” a la que también se le cambia el Uso:** $641,50 \text{ m}^2\text{c} + 32,00 \text{ m}^2\text{c} = 673,50 \text{ m}^2\text{c}$
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Modificación de Cambio de Uso y Memoria Técnica Valorada, Julio Touza Rodríguez, Arquitecto.
- **Breve Descripción del cambio de Uso:**

La Calificación Urbanística de referencia plantea el cambio de Uso Residencial Privado, concretamente el de un “Pabellón de Alojamiento de Cazadores” de una Vivienda Familiar, así como el de un pequeño espacio ubicado en la “Casa de los Guardeses” que estaba destinado a habitación del veterinario, y que al estar sin uso específico pasará también a tener, junto con el mencionado pabellón, el nuevo Uso de Turismo Rural, concretamente destinado a la “Actividad de Explotación de Agroturismo y de Turismo Cinegético”.

**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



Inicialmente, el mencionado Pabellón tenía carácter privado al ser de uso exclusivo de los invitados de la propiedad, abriéndose ahora al Uso público, motivo por el que se tramita la presente Calificación Urbanística mediante la que se le cambia el Uso, no requiriendo este la ejecución de ningún tipo de obras.

El “Pabellón de Cazadores” es un edificio exento, con dos plantas y una zona de semisótano, y cuenta con:

- Ocho habitaciones dobles con aseos individuales.
- Además, existiría otra habitación individual y con aseo incorporado, que realmente sería la habitación nº 9 del complejo, como consecuencia de reconvertir la habitación del veterinario, ubicada en la “Casa de los Guardeses”, ubicada en las inmediaciones del “Pabellón de Cazadores”
 - Un área de recepción.
 - Una zona de estar abierta, con chimenea y terraza.
- Un salón cerrado que eventualmente puede ser usado para reuniones, charlas, teletrabajo, etc.
- Un aseo adaptado para personas con movilidad reducida ubicado en las zonas comunes.
- Un office.
- Una cocina.
- Un cuarto de contenedores de basura.

El semisótano dispone de una sala cerrada para la guarda de útiles de caza, una sala abierta para esparcimiento de los cazadores, una bodega y una zona de baño.

Todas las habitaciones serán dobles, por lo que, la estancia completa del complejo turístico podría alcanzar un máximo de 18 personas alojadas. Incluso, si por petición del cliente hubiera que añadir alguna cama supletoria, el conjunto tendría una dotación máxima total de 27 huéspedes.

- **Presupuesto de Ejecución Material del Pabellón de Alojamiento de Cazadores y del cambio de Uso de éste a Alojamiento de Turismo Rural: 398.514,47 €.**

ANTECEDENTES:

1. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 113, de 16/junio/2021.
 - BOP nº 106, de 7/junio/2021.
 - Diario “La Tribuna de Ciudad Real” de 8/junio/2021.
2. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 21 de octubre de 2021 (Entrada nº 3.442.067).



3. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 19 de mayo de 2021.
4. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales de fechas 13 de octubre de 2021 y de 28 de abril de 2022, de los que se deduce que la Calificación Urbanística cumple con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Almodóvar del Campo, así como con el Texto Refundido de la LOTAU, Reglamento de Suelo Rústico y con 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.
5. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria del 13 de octubre de 2021, mediante el que se Informa la conveniencia de la Calificación Urbanística de referencia para los intereses generales del municipio, al considerar que la explotación turística de manera sostenible y controlada del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona contribuye a propiciar recursos económicos que redundan en el beneficio de la conservación del mismo, siendo la actividad solicitada necesaria para ello.
6. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de julio de 2021.
7. 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.

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 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al: “Uso de los Establecimientos de Turismo Rural”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- Las Construcciones a las que se les cambia el Uso, ya cumplieran con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m), cuando se les Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de sesión del 8 de octubre de 2015.
- 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 30/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto: Explotación de agroturismo y turismo cinegético en la finca Minarriquilla (expediente PRO-CR-21-1546), situado en el término municipal de Almodóvar del Campo (Ciudad Real), cuya promotora es Elsinor Investment, SL. (DOCM nº 113, del 14 de junio de 2022)
 - Informe Favorable del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 15 de junio de 2021, condicionado en cualquier caso al cumplimiento de la Normativa del PRUG del citado Parque Natural.

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



- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple sobradamente con la superficie mínima de 1,0 Ha. en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 9.3. para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso de Establecimientos de Turismo Rural, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

- Las Construcciones existentes a las que se les cambia el Uso que pretende la Calificación Urbanística, cumplen sobradamente, con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 9.5. de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Cuando en CPOTyU de sesión del 8 de octubre de 2015 se tramitó la Calificación Urbanística (Expte. 40/2015/Suelo Rústico), a las que a parte de las construcciones contempladas entonces, ahora se les cambia el Uso, ya quedó acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.
- El Cambio de Uso 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 NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Almodóvar del Campo, concretamente en el Artículo 2º de las Ordenanza Reguladoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características generales del Suelo No Urbanizable, Zona de Tratamiento Especial, Tipo A, de las mismas.

➤ Se ACUERDA en los términos del Informe.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Almodóvar del Campo, concretamente en el Artículo 2º de las Ordenanzas Regulatoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características generales del Suelo No Urbanizable, Zona de Tratamiento Especial, Tipo A, de las mismas, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

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

- La Resolución de 30/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto: Explotación de agroturismo y turismo cinegético en la Finca “Minarriquilla” (expediente PRO-CR-21-1546), situado en el término municipal de Almodóvar del Campo (Ciudad Real), cuya promotora es Elsinor Investment, SL. (DOCM nº 113, del 14 de junio de 2022)
- El Informe Favorable del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudía y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 15 de junio de 2021, condicionado en cualquier caso al cumplimiento de la Normativa del PRUG del citado Parque Natural.

2. Poner en conocimiento del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento el cambio de Uso que propone la presente Calificación Urbanística, ya que el acceso a las construcciones existentes, y por tanto al nuevo Establecimiento de Turismo Rural, se realizará desde el camino de la Bienvenida a Brazatortas que conecta con la carretera CM-4202 en el p.k 10,1.

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



3. Contar igualmente, con el Informe Sectorial del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía Empresas y Empleo, relativo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 4 del Decreto 88/2018, del 29 de noviembre, de Ordenación de los Alojamientos de Turismo Rural en Castilla-La Mancha, en función del Establecimiento de Turismo Rural de que finalmente se trate, así como de la conveniencia del mismo en función de su ubicación.
4. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
5. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 47,9835 Has. (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38, 1, 2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística
6. 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:

- Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión (Presupuesto de Ejecución Material del Pabellón de Alojamiento de Cazadores y del cambio de Uso de éste a Alojamiento de Turismo Rural) en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)



- Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), salvo que ya se hubiera realizado cuando se le Otorgó Calificación Urbanística al Expte 40/2015/Suelo Rústico en CPOTyU de sesión del 8 de octubre de 2015.
- Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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



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 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al: “ Uso de los Establecimientos de Turismo Rural ”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la



que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

3.1.2.- TORRALBA DE CALATRAVA – Expediente 16/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para el CAMBIO DE USO DE UNA VIVIENDA FAMILIAR PARA DESTINARLA A USO DE TURISMO RURAL, promovido por D. JUAN PABLO MARCIEL CASADO, 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:** Calle Calvario nº 105 de Torralba de Calatrava.
- **Referencia Catastral:** 6697102VJ3169N0001SS.
- **Suelo:** Entre Rústico de Reserva y Suelo Urbano No Desarrollado (Plan Especial de Reforma Interior-3) denominado PR-3 delimitado en las NN.SS./Torralba de Calatrava, y no desarrollado a día de hoy.
- **Superficie de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística:** 8.532,00 m²s, de los que 853,20 m²s aproximadamente (10%) estarían incluidos en Suelo Urbano sin desarrollar (PERI-3/PR-3) y 7.678,80 m²s (90%) estarían incluidos en Suelo Rústico de Reserva colindante al anterior, por lo que a efectos de superficie de suelo vinculada a la presente Calificación Urbanística debería considerarse ésta última; **es decir: 7.678,80 m²s**
- **Superficie construida a la que se le pretende cambiar el Uso:** 494,99 m²c distribuidos en tres edificaciones independientes, mas una piscina que ocuparía 95,17 m².
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de cambio de Uso de Vivienda para destinarla al Uso de Turismo Rural sin obras y Actividad. José Jacinto Fernández López, Arquitecto.

Se advierte que el Proyecto Básico y de Ejecución de referencia que se aporta ha sido “Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha de Ciudad Real”, aunque con “Informe de Discrepancias Urbanísticas” emitido por el Departamento de Control y Visado el 18 de marzo de 2022.

- Breve Descripción del Uso:

**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 cambio de Uso se plantea sobre una Vivienda que tiene una antigüedad de unos 39 años, de la que desconoce su legalidad.

La Vivienda familiar que se adapta para desarrollar la actividad del Uso de Turismo Rural, tiene una única planta y tendrá capacidad para 12 personas. La Casa Rural funcionará en régimen de alquiler, en la que se cede su uso y disfrute de la vivienda rural en su totalidad o parte de la misma sin la presencia de su propietario.

El conjunto del Turismo Rural lo componen tres edificaciones independientes cuya superficie construida total asciende a 494,99 m² entre las tres, siendo las características de las mismas en cuanto a programa funcional, según el Proyecto Técnico del cambio de uso aportado, las siguientes:

Edificación 1:

- Hall de entrada.
- Seis habitaciones
- Cinco baños.
- Pasillo distribuidor.
- Una cocina.
- Un salón comedor.

Edificación 2:

- Depuradora.
- Dos Vestuarios con Aseos.

Edificación 3:

- Una cocina campera.
- Dos cocheras.
- Un porche.

- **Presupuesto de Ejecución Material del cambio de Uso y Actividad:** Se desconoce, no se cita ninguna cantidad.

ANTECEDENTES:

8. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM n° 80, de 27/abril/2022.
- Diario LA TRIBUNA de 7/abril/2022.

**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



9. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 1 de junio de 2022 (Entrada nº 1.949.889).
10. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2022.
11. Se aporta Informe Técnico Municipal firmado por los dos técnicos municipales en fecha 30 de marzo de 2022, del que se destacan, entre otras cuestiones, las siguientes:

- El suelo sobre el que se ubica la vivienda a la que se le pretende cambiarle el Uso para destinarla a Turismo Rural se encuentra aproximadamente un 90% de él en Suelo Rústico de Reserva y el 10% restante del mismo sobre Suelo Urbano No Desarrollado, concretamente sobre el PR-3 (Plan Especial de Reforma Interior-3) delimitado en las NN.SS. de Torralba de Calatrava. (Sin embargo, aunque se advierte de lo anterior, no se hace ninguna referencia ni se valora la existencia del riesgo de “Formación de Núcleo de Población”)

- La edificación a la que se le pretende cambiar el Uso se encuentra en Situación de Fuera de Ordenación, pudiendo serle aplicable lo que al respecto establece el Artículo 42 bis de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA).

-La Calificación Urbanística NO cumple con la parcela mínima que exige el Artículo 9.3., establecida en 1,00 Has para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso de Establecimientos de Turismo Rural, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

12. El Ayuntamiento NO acredita el Informe Favorable relativo a los beneficios y a la conveniencia de la Calificación Urbanística de referencia.
13. Transcurrido el período de Información Pública no existieron alegaciones al respecto, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 26 de mayo de 2022.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- El Cambio de Uso de referencia requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Cambio de Uso que, deberá ajustarse además de a la legislación citada anteriormente, 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.

- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
 - El Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al: “Uso de Turismo Rural”, en relación directa con el Artículo 2.4.b). de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Construcción/Instalación proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente*

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



*exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada”, **no habiéndose presentado ningún tipo de Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística, y de las que se destacarían el Informe Ambiental o la posible Declaración de Impacto Ambiental que llegado el caso se necesitase dada la naturaleza de la Actividad.***

- 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 NO cumple con la superficie mínima de 1,0 Ha. en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 9.3. para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso de Establecimientos de Turismo Rural, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico**
- La Construcción existente a la que se le pretende cambiar el Uso mediante la presente Calificación Urbanística, si cumple, sin embargo, con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 9.5. de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- **Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: En el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento no se hace referencia de ningún tipo ni se valora la “EXISTENCIA DEL RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.”, cuestión determinante, al estar ubicada la parcela vincula a la Calificación Urbanística entre Suelo Urbano sin desarrollar (PERI/PR-3/NN.SS./Torralba de Calatrava) y Suelo Rústico de Reserva; circunstancia a la que tampoco se hace referencia de ningún tipo en el Documento Técnico del Proyecto Básico y de Ejecución del cambio de Uso que provoca la necesidad de tramitar la presente Calificación Urbanística.**
- Se desconoce, puesto que no se hace ninguna referencia al respecto en el Informe Técnico Municipal, si el cambio de Uso que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso concreto y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece la Normativa Urbanística de las NN.SS./Torralba de Calatrava respecto del Régimen Urbanístico del Suelo Rústico No Protegido.

**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



- Se acuerda **NO OTORGAR** en los términos del Informe.
- D. José María Rodríguez Simal pregunta si la vivienda está en suelo rústico o urbano.
- D. Antonio Mateo Sánchez, responde que está en suelo rústico., lo único que parece estar en urbano es la piscina.
- D. José María Rodríguez Simal, contesta que el título de actuación parece confuso para Medio Ambiente, es importante el matiz de si la vivienda está en suelo rústico o urbano aunque en este caso no es relevante porque va a ser denegatorio. Lo indica a efectos informativos ya que necesitaría Informe Ambiental si está en suelo rústico.
- Representante Colegio Oficial de Arquitectos de Ciudad Real, agradecer el Informe de la Ponencia que viene a reforzar el argumento indicado por la Arquitecto que llevó este asunto y que manifestó sus discrepancias cuando se visó el Proyecto.

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 **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al mismo, por considerar que:

- EL CAMBIO DE USO QUE PLANTEA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE REFERENCIA, NO SE AJUSTA AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO establecido tanto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como 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, fundamentalmente en cuanto a que :

- La parte de la parcela de Suelo Rústico vinculada a la Calificación Urbanística (7.678,80 m²s), NO cumple con la superficie mínima de 1,0 Ha. en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 9.3. para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso de Establecimientos de Turismo Rural, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.



- Tampoco queda acreditada la inexistencia de Riesgo de Formación de Núcleo de Población”, cuestión determinante, al estar ubicada la parcela vincula a la Calificación Urbanística entre Suelo Urbano sin desarrollar (PERI/PR-3/NN.SS./Torralba de Calatrava) y Suelo Rústico de Reserva colindante con el anterior.

No obstante, no se cumpliría con lo que establece el Artículo 54.3.a). 2º del Texto Refundido de la LOTAU en cuanto a la existencia de riesgo de formación de Núcleo de Población, al no tratarse de la “Ampliación de una instalación productiva ya existente”

- La edificación a la que se le cambia el Uso para destinarla a Actividad de Turismo Rural se encuentra en Situación de Fuera de Ordenación. Situación a la que se refieren, tanto el Informe Técnico Municipal aportado por el Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, firmado por los dos técnicos municipales en fecha 30 de marzo de 2022, como el Informe de Visado del Proyecto Técnico aportado, relativo a Discrepancias Urbanísticas emitido el 18 de marzo de 2022 por el Departamento de Control y Visado de la Demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en Ciudad Real, aun siendo susceptible de poder aplicarse lo que establece el Artículo 42 bis de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA).

Del acuerdo que al respecto adopta la CPOTyU, se le dará dar traslado, además de al Ayuntamiento de Torralba de Calatrava y al promotor de la propia Calificación Urbanística, a la Demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en Ciudad Real, para conocimiento y efectos oportunos de este último.

3.2.1.- GRANÁTULA DE CALATRAVA - Expediente 2/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA FAMILIAR, promovido por Dña. MARGARITA NATALIA BORREGUERO ZULOAGA, 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 17, Parcela 2 “Finca Montanchuelos” (Se advierte respecto de la denominación de la Finca/Cortijo, que en algunos puntos del expediente se refieren a ella como “Montachuelos”) Edificación incluida dentro del Catálogo de edificios a proteger del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 20/12/1990. Modificado en CPU del 23/03/1994.

El acceso al conjunto de edificaciones denominado “Cortijo de Montanchuelos” se realiza desde el camino de Moral de Calatrava a Calzada de Calatrava.

- **Referencia catastral:** 13045A017000020001QX

**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): D7C93974B8B8C3EB5072E4

- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural. La parcela, la finca y la casa están incluidas en el ámbito de Protección Arqueológica A.4. Río Jabalón. (Protección cultural. Forma parte del Inventario del patrimonio Cultural de CLM, con el nº 07.13.045.0011.)
- **Superficie de la parcela:** 164.544,00 m²s
- **Superficie construida total:** 1.092,00 m²c
- **Superficie construida a Rehabilitar, y sobre la que se actúa:** 260,25 m²c, de los que 164,90 m²c corresponde a la planta baja y 95,35 m²c corresponderían a la planta alta.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** PDSU
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación de Vivienda Familiar, David Terrón Jiménez-Tusset, Arquitecto.

Se advierte que el Proyecto Básico y de Ejecución de referencia que se aporta ha sido “Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha de Ciudad Real”, aunque con “Informe de Discrepancias Urbanísticas” emitido por el Departamento de Control y Visado el 5 de febrero de 2021.

- **Breve Descripción del Uso:**

La vivienda sobre la que se interviene, tiene forma de L, con una superficie construida en planta baja de 164,90 m²c y de 95,35 m²c en planta primera.

En el “Catálogo de Edificios a Proteger” del que consta el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Granátula de Calatrava, figura con el nº 6 “El Cortijo de Montanchuelos”, dentro del que, parcialmente puesto que a día de hoy éste último ha sido fragmentado catastralmente, estaría incluida la vivienda que se pretende rehabilitar.

El inmueble tiene tres fachadas dando hacia el exterior, una de ellas tiene vistas hacia un patio central y otra hacia el campo de la propia finca, la tercera de las fachadas tendría vistas hacia un antiguo almacén de aceite, que actualmente se encuentra sin uso, y en estado semirruinoso.

La rehabilitación de la vivienda se aborda por la propiedad dado el avanzado estado de deterioro que presenta el inmueble, planteándose una intervención interior que no implican aumento de volumen ni de cambio de uso.

En ningún caso se aumenta la superficie ya edificada, ya que el objeto de este proyecto es la rehabilitación de un espacio determinado del conjunto respetando sus envolventes. Por lo que no se aumenta la superficie construida actualmente existente, siendo la misma antes y después de la intervención.

El programa funcional de la vivienda después de ser intervenida será el siguiente:

-En cuanto a la planta baja, dispondrá 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



- Un porche de entrada semicubierto.
- Un vestíbulo de entrada.
- Un pasillo distribuidor.
- Un Salón comedor.
- Una cocina.
- Un baño
- Una escalera de subida a la planta primera.
- Dos dormitorios.

- En cuanto a la planta primera, dispondrá de:

- Un salón/estar.
- Un baño.
- Un dormitorio.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 72.697,22 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 222, de 18/11/2021.
- Diario LA TRIBUNA, de 14/02/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 07 de enero de 2022 (Entradas nºs 33207-33923-34161-35827-36211-36256).

2. El promotor solicitó Licencia Urbanística con fecha 19 de abril de 2021, aclarando posteriormente, que además se extendía a la solicitud de la correspondiente Calificación Urbanística.

3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales, uno de fecha 20 de Octubre de 2021 y otro de fecha 15 de julio de 2022. De este último se destaca que:

- La Edificación a Rehabilitar está en “Situación de Fuera de Ordenación Parcial” por la imposibilidad de cumplir con las distancias mínimas de retranqueos a linderos ni a ejes de camino o vías de acceso.

- El en PDSU de Granátula de Calatrava no existe relación expresa de construcciones en Situación de Fuera de Ordenación.

-El proyecto básico y de ejecución de rehabilitación parcial de vivienda unifamiliar en Finca Montanchuelos, corresponde a obras dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación. Bien patrimonial a conservar.

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





-Se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación. Art. 42 bis. Fuera de Ordenación. Ley 1/2021. De 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

4. Se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno de sesión del 7 de marzo de 2022 mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística siendo conveniente para los intereses generales del municipio. Se echa en falta en dicho acuerdo que la conveniencia también lo sea por tratarse de un Bien Patrimonial que, por su avanzado estado de deterioro, requiere ser rehabilitado de forma necesaria e inmediata.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 15 de marzo de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Rehabilitación de la construcción que se plantea 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 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al: “Uso de Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2 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, ya que la Edificación a Rehabilitar es una antigua Vivienda, tratándose del mismo Uso después de ser intervenida.
- Relacionado con el cumplimiento de las determinaciones del Artículo 16.2.b) del Reglamento del Suelo Rústico, del que se destaca que han de prevalecer los “Valores Histórico Artísticos”, puesto que fundamentalmente se trata de la “Rehabilitación de un Bien Patrimonial”, se comprueba que:

- Se trata de la Rehabilitación de una construcción de carácter aislada.
- No se puede cumplir, ni con los retranqueos mínimos a linderos establecidos en 5,00m, puesto que la distancia existente es de 4,00 m, ni con la separación a ejes de caminos establecida en 15,00 m, puesto que la existente es de 7,50 m, distancias mínimas que se pueden obviar puesto que se trata de la “Rehabilitación de un “Bien Patrimonial” ya existente y no de una edificación convencional, cuestiones que corrobora el Informe complementario del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes de fecha 19 de julio de 2022 (Expte: 22.1737), del que se destaca el siguiente literal parcial:

Artículo 28. Criterios de intervención en bienes inmuebles.

1. Cualquier intervención en un inmueble incluido en el Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha estará encaminada a su conservación y preservación....

a) Se establecerá como criterio básico de actuación la mínima intervención, con el objeto de asegurar la conservación y adecuada transmisión de los valores del bien de acuerdo con el artículo 1.2.

b) Se respetará la información histórica, los materiales tradicionales, los métodos de construcción y las características esenciales del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor conservación del mismo.

c) Se conservarán las características volumétricas, estéticas, ornamentales y espaciales del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas. La eliminación de alguna de ellas deberá estar claramente documentada y convenientemente justificada en orden a la adecuada conservación de los bienes afectados.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



En base a todo lo expuesto, teniendo en cuenta la protección cultural del conocido como “Cortijo Montanchuelos” y dado que existe normativa que obliga a su conservación y protección y a mantener las características volumétricas, estéticas, ornamentales y espaciales del inmueble, es necesario mantener la alineación actual respecto a los linderos y al eje de caminos, de la vivienda a rehabilitar de la “Finca Montanchuelos”, ubicada en la parcela 2 del polígono 17 del T.M. de Granátula de Calatrava, frente a lo que establece y exige el Artículo 16. 2. b) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- Por los motivos anteriores, la Vivienda a Rehabilitar, por tanto, y en cuanto al no cumplimiento de la separación mínima a linderos y a ejes de caminos, tendría el tratamiento urbanístico de una “Edificación en Situación de Fuera de Ordenación Parcial” -Aunque la Vivienda a Rehabilitar no supera el número máximo de 2 plantas, sí que la misma supera los 8,50 m de altura máxima a la cumbre de la misma ya que la altura máxima existente es de 9,52 m, cuestión ésta última que se puede obviar igualmente por el hecho de tratarse igualmente de una edificación ya existente y no de una nueva construcción.

En este sentido, resulta necesario advertir que las obras de Rehabilitación afectan a una edificación incluida en el “Catálogo de edificios a proteger” del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Granátula de Calatrava, en el que se respeta la envolvente del mismo, manteniéndose los mismos parámetros urbanísticos antes y después de la intervención que se pretende realizar en el mismo.

• 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:

- Autorización Previa para intervenciones en inmuebles del patrimonio cultural de Castilla-La Mancha, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, con Condicionantes Técnicos Particulares y con Condicionantes Normativos Generales, de fecha 18 de junio de 2021, todas ellas relativas a la “Restauración y rehabilitación de parte de la vivienda de la Finca Montanchuelos” (Expte. 21.1744-A).
- Informe complementario del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deporte de fecha 19 de julio de 2022, relativo al no cumplimiento justificado de la Vivienda a Rehabilitar respecto de la separación mínima a linderos (5,00 m) así como la distancia mínima a ejes de camino o vías de acceso (15,00m) que exige el Artículo 16.2.b) del Reglamento de Suelo Rústico. (Expte: 22.1737)

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, emitido el 19 de agosto de 2021 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, relacionado con la Consulta Ambiental (CON-CR-21-5959) realizada por el Ayuntamiento de Granátula de Calatrava respecto de la “Rehabilitación de Vivienda Unifamiliar en la Finca Montanchuelos” de la misma localidad, del que se destaca la innecesariedad de tener que someter el proyecto de Rehabilitación a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, así como la no afección a áreas y recursos ambientales o naturales protegidos.

1. No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”

- La parcela cumple sobradamente con la superficie mínima de 3,00 Has. en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 5.2 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con las Obras (en este caso en concreto en cuanto a la Vivienda a Rehabilitar), Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Residencial, 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 Vivienda a Rehabilitar cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 2%, establecida en el Artículo 5.4 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: *En el Informe Técnico Municipal de fecha 20 de octubre de 2021, se asegura que la distribución de las parcelas, hace que no exista en la actualidad riesgo de formación de Núcleo de Población, al no existir una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a demandas de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.*

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



En este sentido, se acredita que la distancia existente entre la Vivienda a Rehabilitar y el suelo Urbano asciende a 7.668,00 m, mayor por tanto a la distancia mínima de 200,00 m exigibles.

Igualmente, en cuanto a las edificaciones existentes en un radio de 150,00 m, justifica la existencia del siguiente conjunto de dos edificaciones pertenecientes a la “Finca Montachuelos”:

-Edificación 1. Viviendas. Resto de construcciones que comprenden el “Cortijo de Montachuelos”. Polígono 17 parcelas 3+4+5. Superficie construida 7019 m²

-Edificación 2. Nave-instalación. Polígono 56 parcela 1. Superficie construida estimada 35 m².

- La Rehabilitación de la Vivienda que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso de lo que se pretende 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 el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Granátula de Calatrava, dada la antigüedad del mismo, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 20 de diciembre de 1990, no hace ninguna referencia ni establece ninguna Normativa Urbanística relativa al Suelo Rústico del Término Municipal.

- Se aprueba en los términos del Informe de la Ponencia.
- D. José María Rodríguez Simal, pregunta si se considera fuera de ordenación.
- D. Antonio Mateo Sánchez, responde: Si, queda fuera de ordenación parcial, pero se hace constar en el Registro de la Propiedad, utilizando el art. 42.bis de la Ley SUMA.

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

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



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 el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Granátula de Calatrava, dada la antigüedad del mismo, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 20 de diciembre de 1990, no hace ninguna referencia ni establece ninguna Normativa Urbanística 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:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - La Autorización Previa para intervenciones en inmuebles del patrimonio cultural de Castilla-La Mancha, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, con Condicionantes Técnicos Particulares y con Condicionantes Normativos Generales, de fecha 18 de junio de 2021, todas ellas relativas a la “Restauración y rehabilitación de parte de la vivienda de la Finca Montanchuelos” (Expte. 21.1744-A).
 - 2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
 - 3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

Además, también se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad la “Declaración de Edificación en Régimen de Fuera de Ordenación Parcial” que exige el punto 6 del Artículo 42 bis, relativo a Fuera de Ordenación, de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.



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

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

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

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

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

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



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.

Igualmente, conforme a lo que establece el Artículo 42. bis, relativo a Fuera de Ordenación, del Texto Refundido de la LOTAU, según nueva redacción dada por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad la Declaración de Edificación de Fuera de Ordenación (parcial) que exige el punto 6 del mencionado Artículo de la Ley SUMA.

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 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a las: “Obras (en este caso de Rehabilitación), construcciones e Instalaciones adscritas al uso Residencial”, en relación directa con el Artículo 2.2 de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

Del acuerdo que al respecto adopta la CPOTyU, se dará traslado, además de al Ayuntamiento de Granátula de Calatrava y al promotor de la propia Calificación Urbanística, a la Demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en Ciudad Real, para conocimiento y efectos oportunos de este último.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 14 horas 08 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,

