



Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo  
Ciudad Real

## **SESIÓN DE 23 DE DICIEMBRE DE 2019**



Castilla-La Mancha

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

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

**VOCALES.-** Dª Mª Elena Parras García de León, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura.

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

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

D. Ángel Leal Eizaguirre, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas.

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

Dª Rosalía García Alcázar, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

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

D. Dionisio Vicente González, representante de la Diputación Provincial.

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

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

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

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.



Asiste con voz y sin voto:

D. Teodoro Sánchez-Migallón Jiménez, representante del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

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

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

**EXCUSAN.-** D. Andrés Lara Izquierdo, representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

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

- ❖ El Delegado Provincial de la Consejería de Fomento, D. Casto Sánchez Gijón, excusa la presencia de D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y 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 nueve de Octubre de dos mil diecinueve, se aprueba por unanimidad, con la salvedad de que, por error, no figuraba como asistente D. Manuel Carlos Gómez Criado, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

## **2.- PLANEAMIENTO**

**2.1 - LUCIANA - Modificación Puntual nº 1/2019 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la creación de la nueva Normativa 3.5.5: “Normas Particulares para la Zona Industria Intensiva (II)”, y al cambio de Categoría de Industria Ligera (IL) a Categoría Industria Intensiva (II) de una Parcela ubicada en Suelo Urbano Consolidado Industrial, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

Se ausenta D. Dionisio Vicente González, Alcalde de Luciana, por concurrir causa de abstención (Ley 40/2015).

### **1.- ANTECEDENTES:**





Castilla-La Mancha

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 25 de Octubre de 2019; R.U. de Entrada nº 3.405.976.
- **Autor Documento Urbanístico:** Eusebio García Coronado, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2019.
- **Población:** 374 Habitantes (I.N.E. 1-1-2018)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de Julio de 1991, D.O.C.M. de 12 de Diciembre de 1997.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Luciana, a instancias de “Nico Jamones, S.L.”.

## 2.- OBJETO:

- Creación de la nueva Normativa Urbanística 3.5.5: Normas Particulares para la Zona Industria Intensiva (II).
- Cambio de Ordenanza de Zonificación para la parcela donde se ubican actualmente las Instalaciones Industriales de “Nico Jamones, S.L.”, pasando de Zona Industrial Ligera (Zona IL) a Zona Industrial Intensiva (Zona II); quedando, por tanto, la nueva Normativa Particular creada incorporada a las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Luciana.

La Parcela a la que se le cambia la Ordenanza Zonal está ubicada sobre Suelo Urbano Consolidado. El Solar está situado al Este del Núcleo Urbano, junto a la Carretera Nacional N-430 dirección de salida hacia Ciudad Real, concretamente en la Calle (Carretera) Piedrabuena nº 47.

El Solar tiene 3.780 m<sup>2</sup>s, y las Edificaciones Industriales existentes sobre él ascienden a 4.948,17 m<sup>2</sup>c. Se desconoce si estas últimas se corresponden con el Volumen Máximo que establece la Normativa Urbanística de la Zona Industrial (II).

## 3.- TRAMITACIÓN:

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

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

### 1º Información Pública:





- Publicación D.O.C.M. nº 57, de 21 de Marzo de 2019.
- Publicación Diario “Lanza”, de 29 de Marzo de 2019.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

## 2º Concertación Interadministrativa:

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

- Puebla de Don Rodrigo.
- Los Pozuelos de Calatrava.
- Saceruela.

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

- Piedrabuena.
- Abenojar.

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

- Únicamente se presenta el Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, emitido en fecha 22 de Noviembre de 2019, y cuyo literal es el siguiente:

*Esta innovación de planeamiento no modifica por si sola las condiciones de accesibilidad existentes. No obstante, se recuerda que si se crean nuevas plazas de aparcamiento o se realizan obras de reurbanización deberá tenerse en cuenta la Orden VIV/561/2010 y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.*

- Del resto de Informes (Agencia del Agua de CLM y el de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad), ni se presentan, ni se hace referencia de ningún tipo a ellos ni a la petición de los mismos.
- 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.

El mencionado IPT/CPOTyU le fue remitido el Ayuntamiento de Luciana el 7 de Noviembre de 2019 (R.U. de Salida nº 1.114.855) para conocimiento y efectos oportunos del mismo.

- Informes Sectoriales:

Se presentan los siguientes:

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en Castilla-La Mancha, de fecha 1 de Julio de 2019, al verse afectada la N-430 de Badajoz a Valencia por Almansa p.k. 268+750, Travesía de Luciana (Calle





Piedrabuena nº 47), del que se destaca que aunque la Modificación Puntual mantenga inalteradas las Alineaciones y Rasantes actuales, tal y como se observa en los Planos aportados, queda claramente reflejada la Parcela objeto de la Modificación, no reflejándose cambios en su superficie ni en las Alineaciones que presentan los Planos.

Aunque la Demarcación de Carreteras del Estado no impone objeción alguna a la Aprobación de la Modificación Puntual, insta al Ayuntamiento a la Redacción del Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos, para facilitar posteriores tramitaciones de naturaleza similar.

- Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 17 de Julio de 2019, del que se destaca que:

- La Parcela afectada por la Modificación Puntual se encuentra fuera de los terrenos cubiertos por las avenidas de 500 años de periodo de retorno, es decir, fuera de la Zona Inundable del Río Bullaque, así como de la Zona de Flujo Preferente de éste.
- De acuerdo con la documentación aportada, y con la naturaleza de la Modificación Puntual, se considera que el Consumo Hídrico que supone la actuación planteada no resulta significativo respecto del consumo actual del Municipio.
- Igualmente, se considera que el incremento de aguas residuales que supone la actuación planteada, tampoco resulta significativo respecto del vertido actual de la localidad, disponiendo éste de autorización.

- La Modificación Puntual dispone de Informe Ambiental (Expte. CON-CR-19-4815) emitido el 8 de Agosto de 2019 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, cuyo contenido literal se refleja a continuación:

*Vista la documentación técnica aportada, de Enero 2019, se comunica que:*

*1) Conforme con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado (art. 5.2.f) y la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (art. 3.ñ), la innovación planteada no supone 'modificación menor' al considerarse que el cambio en las características del plan aprobado no constituye variación fundamental de la estrategias, directrices y propuestas o de su cronología y que tampoco se producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

*2) Como consecuencia, no se precisa del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto.*

*3) Este informe debe incorporarse al expediente urbanístico y, en su caso, incluirlo en la información pública correspondiente, debiendo tener en cuenta en esta tramitación la normativa sectorial aplicable, y en concreto la correspondiente en materia de aguas*





Castilla-La Mancha

*(fundamentalmente en relación con la zona inundable del río Bullaque) y de carreteras (fundamentalmente en relación con las zonas de protección de la N-430).*

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 17 de Octubre de 2019.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en facilitar la necesidad de poder ampliar las Instalaciones que “Nico Jamones S.L.” tiene actualmente en la Parcela a la que se le cambia de Categoría Industrial Ligera (IL) a Categoría Industrial Intensiva (II), viéndose afectados para ello los Artículos 357, 358, 359, 360 y 361 de las NN.SS. de Luciana, y que corresponden respectivamente a: Altura de la Edificación, Parcela Mínima, Ocupación Máxima y Edificabilidad.

### 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

- **Actualmente/Normas Particulares para la Zona Industrial Ligera en las NN.SS. (Zona IL):**

#### 3.5.4.- NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA IL.

##### 3.5.4.1.- Condiciones de Uso.

Artº 352.- Uso residencial: Se prohíbe salvo la vivienda unifamiliar de guardería aneja a la edificación industrial y a su servicio permanente.

Artº 353.- Uso comercial: Se seguirán las condiciones complementarias del uso industrial asignado debiéndose respetar las condiciones establecidas por el artículo 183 en cuanto a las zonas destinadas al público.

Artº 354.- Uso industrial: Se permite la categoría 3ª en situación relativa 4.

Artº 355.- Uso de garaje y estacionamiento: Se permite únicamente la 3ª categoría.

Artº 356.- Uso público: Se permite únicamente la 10ª clase (transporte y Comunicaciones).

##### 3.5.4.2.- Condiciones de Volumen.

Artº 357.- El tipo de edificación permitida es el de edificación industrial o de industria ligera (IL).

Artº 358.- La altura máxima será de 7 metros.

Artº 359.- La parcela mínima será de 600 m<sup>2</sup>.





Artº 360.- La ocupación de la parcela no debe ser superior al 40%.

Artº 361.- El coeficiente de edificabilidad máxima es de 2,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**- Modificación/Normas Particulares para la Zona Industrial Intensiva en las NN.SS. (Zona II):**

Creada la nueva Normativa Urbanística Zonal Industrial (II), que se refleja a continuación, se plantea la aplicación de la misma de forma exclusiva para la Parcela sobre la que actualmente se encuentran las Instalaciones de “Nico Jamones S.L.”, ubicadas junto a la Carretera Nacional N-430 (Travesía), concretamente en la Calle Piedrabuena nº 47.

**3.5.5.- NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA II.**

**3.5.5.1.- Condiciones de Uso.**

3.5.5.1.1.- Uso residencial: Se prohíbe salvo la vivienda unifamiliar de guardería aneja a la edificación industrial y a su servicio permanente.

3.5.5.1.2.- Uso comercial: Se seguirán las condiciones complementarias del uso industrial asignado, debiéndose respetar las condiciones establecidas por el artículo 183 en cuanto a las zonas destinadas al público.

3.5.5.1.3.- Uso industrial: Se permite la categoría 3ª en situación relativa 4, pero sin limitación de superficie.

3.5.5.1.4.- Uso de garaje y estacionamiento: Se permite únicamente la 3ª categoría.

3.5.5.1.5.- Uso público: Se permite únicamente la 10ª clase, transporte y comunicaciones).

**3.5.5.2.- Condiciones de Volumen.**

3.5.5.2.1.- El tipo de edificación permitida es el de edificación industrial o de industria ligera (IL), pero sin limitación de superficie (II).

3.5.5.2.2.- La altura máxima será de 12 metros hasta el alero o cornisa.

3.5.5.2.3.- La parcela mínima será de 600 m<sup>2</sup>.

3.5.5.2.4.- La ocupación de la parcela puede ser el 100%.

3.5.5.2.5.- El coeficiente de edificabilidad máxima es de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**





La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con la solicitud de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que se indican expresamente a continuación:

- Informe de la Agencia del Agua, dependiente de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Ajustarse y cumplir lo que establece el Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, relativo a Accesibilidad Urbanística, de fecha 22 de Noviembre de 2019.
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Comete el gran error de confundir “Sistemas Generales” de Espacios Libres respecto de “Sistemas Locales” de Zonas Verdes, lo que provoca la innecesariedad de cuantificar los primeros, ya que la Modificación Puntual afecta a Uso Industrial y no a Uso Residencial.
- Igualmente, confunde Aprovechamiento con Edificabilidad. En cualquier caso, existiría incremento de Edificabilidad Industrial.
- No compara la correspondencia entre  $m^3c/m^2s$  respecto de  $m^2c/m^2s$ .
- No justifica por tanto la superficie construida “Máxima” que se podría obtener o que ya se ha obtenido, en aplicación de los Parámetros Urbanísticos de la Zona IL/NN.SS. respecto de los de la Zona II/NN.SS., y por tanto de la superficie construida que finalmente favorecerá materializarse con el cambio Zonal que propone la Modificación Puntual.
- Para ello, debería determinarse el “Volumen Máximo” que se podría materializar sobre los  $3.780 m^2s$  que ocupan las Instalaciones de Jamones Nico en aplicación de la Normativa Urbanística para Industria Ligera (IL), y determinar su equivalencia en “Metros cuadrados construidos Máximos”, al objeto de determinar la diferencia que existiría respecto de los  $m^2c$  Máximos que se podrían materializar en aplicación de la nueva Normativa Urbanística para Industria Intensiva (II), cifrados en el Documento Técnico en  $6.804 m^2c$ ; por lo que habrá que aclarar si los  $4.948,17 m^2c$  que se citan en un caso (Pág. 6 del Doc. Tec./MPnº1/2019 /NN.SS.) y/o los  $3.697,60 m^2c$  que se citan en otro (Pág. 13 del Doc. Tec./MP nº1/2019 /NN.SS.), como Edificabilidad/Aprovechamiento existente, equivalente a la Edificabilidad Máxima Preexistente, es la Máxima o no, procedente por tanto del Volumen Máximo al que se hace referencia.





En este sentido, se recomienda incorporar un cuadro comparativo que facilite la lectura.

- Igualmente, es un error citar Cesiones de Estándares Urbanísticos y no localizar la ubicación física de los mismos. En concreto se echa en falta determinar la ubicación concreta de las 8 Plazas de Aparcamiento Públicas a las que se hace referencia, advirtiendo que éstas deberán ser siempre de nueva creación, no pudiéndose compensar por tanto con Plazas de Aparcamiento Públicas ya existentes.
- Deberá citarse la Referencia Catastral de la Parcela afectada por la Modificación Puntual, e incorporar la correspondiente Ficha de la misma.
- Los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que sea preciso tener en cuenta, deberán justificarse respecto de lo que establece el Artículo 69 del Texto Refundido de la LOTAU, modificado por la Ley 3/2017, de 1 de Septiembre, en materia de Gestión y Organización de la Administración y otras medidas Administrativas, en relación directa con lo que establecen los Artículos 21 y 105 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, por lo que los mencionados Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que deberán contemplarse serán el resultado de considerar el 15% del producto del Coeficiente Unitario del incremento de Edificabilidad en  $m^2t/m^2s$  y la Superficie en  $m^2s$  de la Zona de Ordenación (3.780,00  $m^2s$ ), descontando siempre los posibles Suelos Públicos existentes ya afectados a ese destino.

Mediante cálculos paralelos a los que recoge el Documento Técnico de la MP nº 2/NN.SS. de referencia, los citados Estándares Urbanísticos no podrán ser inferiores a 278,00  $m^2s$ , procedentes de considerar una Edificabilidad existente de (4.948,17  $m^2c$ ) 1,31  $m^2t/m^2s$  frente a la Edificabilidad de 1,80  $m^2t/m^2s$  que se pretende (6.804,00  $m^2c$ ). Estándares Urbanísticos que podrán ubicarse de forma discontinua a la Zona de Ordenación, pudiendo destinarlos indistintamente a Zonas Verdes o a Equipamientos en función de las necesidades que manifieste el Ayuntamiento.

- La Cesión del 10% del Incremento de Aprovechamiento, que en este caso coincide con el Incremento de la Edificabilidad Neta, cifrado en 310,64  $m^2c$  (Equivalente a 172,57  $m^2s$ ) ya que dicho Incremento se ha establecido en 3.106,40  $m^2c$ , cuya cesión se considera que podrá Monetizarse, deberá cuantificarse de forma justificada, debiendo reflejarse el importe aproximado correspondiente, así como el procedimiento y autoría de la Valoración del mismo.
- Debería reflexionarse sobre la posible Monetización de los 189,00  $m^2s$  de ¿Suelo Dotacional Genérico de Sistema Local?, ya que esta posibilidad requeriría Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo que al respecto establece la Ley 3/2017, de 1 de Septiembre, en materia de Gestión y Organización de la Administración y otras medidas Administrativas.
- Finalmente, se recomienda que el Documento Técnico debería recoger la posibilidad futura de poder extender la nueva Normativa Urbanística Zonal (II) a otros puntos de la localidad, caso de ser necesario, no limitando así el Uso de la misma en cuanto a la



exclusividad que ahora se plantea para una Parcela en concreto, aunque ahora sea por motivos totalmente justificados.

❖ Interviene D. Jesús Pintado para hacer constar el incremento de edificabilidad.

### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia, por considerar que antes de que ésta pueda ser Aprobada Definitivamente, el Documento Técnico de la misma deberá ser depurado, corregido y ampliado conforme a lo expresamente recogido en el presente Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

En cualquier caso, tanto el Expediente Administrativo, como el Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia, deberán completarse y corregirse como se indica expresamente en los Apartados nº 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos respectivamente a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas.

Finalmente, el Ayuntamiento deberá valorar la necesidad de tener que realizar una nueva publicación respecto de las partes de la MP nº 2/NN.SS. que cambien como consecuencia de las correcciones técnicas de las que necesariamente deberá ser objeto la misma, requiriendo por tanto una nueva Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento Pleno que corresponda.

## 3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

**3.1 - PUERTO LÁPICE - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable, de Uso Mixto, Industrial-Residencial S-09, denominado “Las Ventas”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 30 de Agosto de 2019, R. Único de Entrada nº 2.773.340.
- **Autor Documento Urbanístico:** Gustavo Adolfo Gómez Valadés, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2019 (Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización).

### 1.- ANTECEDENTES:





- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** Plan de Ordenación Municipal, C.P.U. de 10 de Mayo de 2001, D.O.C.M. de 8 de Junio de 2001.
- **Población:** 937 habitantes (INE 1-1-2018)
- **Objeto:** Desarrollo del “Sector S-09, Las Ventas”, según el acuerdo de la CPOTyU de sesión de 19 de Octubre de 2012.
- **Superficie:** 65.705,00 m<sup>2</sup>s (Anteriormente 140.465,85 m<sup>2</sup>s).
- **Situación:** Colindante con Suelo Urbano Consolidado, en la Calle Cervantes (antigua carretera N-420), al Sur del Núcleo de Población de Puerto Lápice.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: G3-PUERTO 2006, S.L., representada por D. Francisco Javier Chacón Fernández-Conde).
- **CIF Agente Urbanizador:** B-13429055.
- **Trámites anteriores ante la CPOTyU:** El PAU de referencia tiene los siguientes antecedentes, y/o está relacionado con los siguientes Puntos del Orden del Día y sesiones de la CPU/CPOTyU correspondientes que se relacionan a continuación. No obstante, el PAU de ahora es diferente al de entonces en cuanto a ámbito superficial.

#### **CPU de 21 de Noviembre de 2007**

- 2.3 / Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial-Industrial S-9, denominado: “Las Ventas”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.
- Agente Urbanizador: G3-PUERTO 2006, S.L.

#### **CPU de 26 de Febrero de 2009**

- 3.4 / Escrito del Ayuntamiento solicitando que se modifique el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 21 de Noviembre de 2007, relativo al: “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial-Industrial S-09, denominado Las Ventas, remitido por el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante”.

#### **CPU de 17 de Septiembre de 2010**

- 5.2 / Escrito del Ayuntamiento solicitando que se modifique el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 21 de Noviembre de 2007, relativo al: “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial-Industrial S-09, denominado Las Ventas”, remitido por el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.



### **CPU de 25 de Julio de 2012**

- 4.1 / Escrito del Ayuntamiento solicitando que se desvincule la Aprobación Definitiva del PAU del Sector S-09, denominado “Las Ventas” de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 4.

### **CPU de 19 de Octubre de 2012**

- 2.3 / Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria celebrada el 3 de Agosto de 2012 solicitando que se desvincule la Aprobación Definitiva del P.A.U. del Sector S-09, denominado “Las Ventas” de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 4.
- Acuerdo literal de la CPOTyU:

*Considerando que la Modificación Puntual nº 4 del POM de Puerto Lápice a la que hace referencia el acuerdo Plenario de sesión 03/08/2012 que ha remitido el Ayuntamiento, ya cuenta con:*

*1º - Resolución de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura de 14 de Mayo de 2012 (DOCM nº 108, de 01/06/2012).*

*2º - Aprobación Inicial, según acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Enero de 2010.*

*Así como que además:*

*3º - Se encuentra pendiente al día de hoy de Trámite Administrativo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa.*

*4º - Cuenta con Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental emitido el 21/09/2012 (Anotación nº 5.011.798 del R. Interno) por el Servicio de Evaluación y Sostenibilidad Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura en Ciudad Real; Informe con Observaciones que el Ayuntamiento deberá justificar.*

*La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: Informar Favorablemente la Desvinculación de la Aprobación y Adjudicación del PAU del Sector S-09 denominado “Las Ventas”, de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 4 del POM de dicha localidad, por encontrar justificados los motivos que argumenta el Ayuntamiento de Puerto Lápice en orden a solicitar la desvinculación de ambos Expedientes Urbanísticos.*

*No obstante:*

*La Inscripción y Registro del PAU del Sector S-09 quedará condicionada a que:*



1. La CPOT y U Informe de forma Preceptiva el “Proyecto de Urbanización” del Sector S-09, ya que en CPU de sesión del 21 de Noviembre de 2007, el PAU Informado entonces contaba con “Anteproyecto de Urbanización”.

2. El PAU del Sector S-09, haya sido completado y corregido según se recogía en el apartado Consideraciones Generales (Observaciones Parciales) del acuerdo de la CPU del 21 de Noviembre de 2007 donde dicho Programa fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante.

La Desvinculación de los dos Expedientes Urbanísticos ahora Informados Favorablemente está condicionada a que antes de Aprobar Definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-09 “Las Ventas”, se haya Aprobado Definitivamente la Modificación Puntual nº 4 del POM de la que ahora se Desvincula.

Supeditar la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector S-09 de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 4 del POM, continuaría garantizando así al día de hoy, la directa relación de ambos expedientes considerada en la Comisión Provincial de Urbanismo del 21 de Noviembre de 2007.

## 2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

- **Aprobación de las Bases:** Ayuntamiento Pleno de sesión de 27 de Febrero de 2015.
- **Información Pública de las Bases:** D.O.C.M. nº 46 de 9 de Marzo de 2015, BOP nº 44 de 4 de Marzo de 2015 y Diario Lanza de 4 de Marzo de 2015.
- **Resultado de la Información Pública de las Bases:** Sin Alegaciones.
- **Información Pública de la Alternativa Técnica:** D.O.C.M. nº 208, de 23 de Octubre de 2015 y Diario Lanza de 27 de Octubre de 2015.
- **Resultado de la Información Pública de la Alternativa Técnica:** Sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Acto de Apertura de Plicas:** 2 de Diciembre de 2015.
- **Resultado del Acto de Apertura de Plicas:** Plica única presentada por la Mercantil G3-PUERTO 2006, S.L.
- **Fecha de Certificación:** No se aporta. Se aporta Edicto de Alcaldía de 2 de Diciembre de 2015.

### Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante):

- Sobres A, B y C, relativos a las Bases de Adjudicación del PAU de referencia.
- Bases para la Adjudicación y Ejecución de las obras del PAU.
- Publicaciones efectuadas.
- Actas y Certificaciones de diferentes sesiones del Ayuntamiento Pleno.
- Decretos de Alcaldía.
- Informes Técnicos municipales.





Castilla-La Mancha

- Informe Jurídico.
  - Notificaciones a los Titulares Catastrales/Registrales afectados por el Desarrollo el PAU.
- Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
---	-----------	-----------	---

Confederación Hidrográfica del Guadiana (01/Agosto/2019)	X		Informe Favorable, con sujeción a las siguientes dos condiciones: (*)
Agencia del Agua de Castilla La Mancha (29/Febrero/2015)	X		La localidad de Puerto Lápice cuenta con un sistema de Abastecimiento de agua potable y de Saneamiento-Depuración, sobre los que la Agencia del Agua actualmente no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (24/Mayo/2016)	X		El Sector S-09 “Las Ventas” se encuentra fuera de la Zona de Afección de la Autovía A-4, aprovechando además para Informar otras cuestiones que deberían incluirse en la documentación
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Infraestructura Ferroviaria

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Autonómica
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Local
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico (14/Marzo/2016)	X		A priori, no se aprecian afecciones a elementos de naturaleza: Arqueológica, Arquitectónica o Etnológica. Informe con condiciones en cuanto a ejecución
Delegación Provincial competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad (15/Junio/2016)	X		El PAU se adecua suficientemente a toda la Legislación de Accesibilidad que se solicita en el Informe emitido





Entidad competente en Materia de Accesibilidad: COCEMFE, Ciudad Real (21/Marzo/2016)	X		El Informe emitido concluye que deberá hacerse referencia a la Normativa a cumplir en materia de Accesibilidad
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	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	Deberá solicitarse y/o, en cualquier caso, deberá hacerse referencia al impacto y a la perspectiva de Género en la Memoria del Plan Parcial de Mejora del PAU

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal, y concretamente por el ámbito del PAU que ahora se desarrolla
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Emaser (16/Marzo/2016)	X		Se pronuncia sobre: (□) - Disponibilidad de Agua Potable - Suficiencia Depuradora del Agua Residual
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU(Artº 35,2 LGT)		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal, y concretamente por el ámbito del PAU que ahora se desarrolla

(\*) Condiciones impuestas por la CHG:



- Solicitar la Modificación de las características de la concesión citada en el Informe emitido, que ampare tanto el consumo actual del Municipio de Puerto Lápice, como el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores Planificados (¿Solicitud realizada por el Ayuntamiento en fecha 25 de Julio de 2018?)
- Obtener la Revisión de la Autorización de Vertido que ampare tanto el vertido actual del Municipio de Puerto Lápice, como el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores Planificados.
- (□) - Disponibilidad de Agua Potable: Se resalta lo recogido en el Informe, relativo a que “una vez realizado el Proyecto de Construcción definitivo (¿Proyecto de Urbanización?) se ha de Informar sobre la suficiencia de las Redes actuales, de los puntos de conexión, así como de las características de la Red de Abastecimiento interior de la Actuación, todo ello con el fin de conseguir un correcto funcionamiento de las Infraestructuras de Abastecimiento”.
- Suficiencia Depuradora del Agua Residual: Se resalta la indicación recogida en el Informe, relativa a la inexistencia de Red de Saneamiento Separativa en el Municipio, por la que no existe tratamiento diferenciado en la EDAR para las aguas Residuales y Pluviales.

- Resolución de 6 de Agosto de 2007 de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental del P.A.U. “Las Ventas”, de Expte: PL/OT/CR-1045/07; de cuya Conclusión se deduce que la Reclasificación Evaluada es ambientalmente viable, debido a que no existen valores ambientales significativos en la Zona, ni supone una afección relevante sobre los recursos naturales, siempre que se acredite capacidad suficiente para el abastecimiento y depuración de las necesidades hídricas previstas.
- Resolución de 3 de Octubre de 2017 de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU del Sector 09, “Las Ventas”, de Uso mixto Industrial y Residencial, de Expte. PRO-CR-17-0846.

### 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen:

1.- El Plan Parcial de Mejora (Versión: Febrero 2019) mediante el que se desarrollan únicamente 65.705 m<sup>2</sup>s de los 140.465,85 m<sup>2</sup>s que se Reclasificaron de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Residencial-Industrial mediante el PAU tramitado en CPOTyU de sesión de 21 de Noviembre de 2007, según el cual se definió el nuevo Sector Urbanizable al que entonces se le numeró como S-09, denominado “Las Ventas”.

Aunque el Sector es Industrial-Residencial, el Uso Mayoritario será el Industrial, estando ambos Usos perfectamente delimitados y definidos al estar separados por los 6.988,57 m<sup>2</sup>s de Zona Verde de sistema Local.



En cuanto al Uso Industrial propuesto, éste será Productivo y de Almacenaje, siendo compatible con el Uso Terciario, Comercial y de Oficinas.

2.-El Proyecto de Urbanización (Versión: Febrero 2019) del ámbito del Sector S-09 redelimitado.

### Normativa Urbanística.

	POM	PAU/CPOTyU 21/11/2007	PAU Actual
Superficie Total	-	140.465,85 m <sup>2</sup> s	65.705,00 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	-	140.465,85 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	-	Residencial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-	0,44 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,5997 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	-	Viv=1, Ind=0,8	Viv. Unif. Libre=1,00 Viv. Prot. Ofic.=0,85 Ind. Adosada=0,8 Ins. Aislada=0,7
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	56.747,76 u.a.	32.261,15 u.a.
Aprovechamiento Tipo	-	0,40 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	0,49 u.a./m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	-	80.433,57 m <sup>2</sup> s	43.645,21 m <sup>2</sup> s
(•) <b>Ordenanza Residencial</b>	-	Residencial/Industrial	Industrial/Residencial
Parcela mínima	-	250,00 m <sup>2</sup> s	UL: 200,00 m <sup>2</sup> s VPO: 120,00 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo	-	El de la Parcelación prevista	UL: 7,00 m VPO: 6,00 m
Retranqueos frontales	-	0 m ó 3 m	UL y VPO: 0,00 m
Número de Plantas	-	2 (Baja + 1)	UL y VPO: 2 (Baja + 1)
Altura	-	7 m	UL y VPO: 7,00 m
Ocupación	-	80%	UL y VPO: 80%
Edificabilidad neta	-	0,95 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	UL: La que marque la Parcela VPO: 1,3067 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	-	155 Viv., 12 Viv/Ha	No se establece

(•) Los Parámetros Urbanísticos más significativos que se reflejan son los del Uso Residencial (UL: Unifamiliar Libre y VPO: Vivienda Protegida). Los del Uso Mayoritario Industrial serán los siguientes:

#### Tipología Industrial Adosada





Castilla-La Mancha

- Parcela Mínima: 300 m<sup>2</sup>s
- Número de Plantas: 2 (Baja + 1).
- Altura: 8 m a alero
- Ocupación Máxima: 80 %.
- Edificabilidad Neta: 1,00 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- Retranqueos a Linderos: 5 m (anterior) y 3 m (posterior)

#### Tipología Industrial Aislada

- Parcela Mínima: 1.500 m<sup>2</sup>s
- Número de Plantas: 2 (Baja + 1).
- Altura: 8 m a alero
- Ocupación Máxima: 80 %.
- Edificabilidad Neta: 0,80 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- Retranqueos a Linderos: 5 m (anterior), 3 m (posterior) y 3 m (laterales)

#### **Estándares mínimos de calidad urbana.**

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU/CPOTyU 21/11/2007</b>	<b>PAU Actual</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	-	140.465,85 m <sup>2</sup> s	65.705,00 m <sup>2</sup> s
(*) <b>Edificabilidad lucrativa total</b>	-	61.951,24 m <sup>2</sup> t	39.400,63 m <sup>2</sup> t
<b>Dotacional</b>	5% S.T.O.	9.818,43 m <sup>2</sup> s	4.239,13 m <sup>2</sup> s
(o) <b>Zonas Verdes</b>	10% S.T.O.	16.096,21 m <sup>2</sup> s	6.988,57 m <sup>2</sup> s
<b>Aparcamiento Público</b>	50%/1,5 Plaza/100 m <sup>2</sup> t Residencial 50%/1 Plaza/200 m <sup>2</sup> t Industrial	269 Plazas Residenciales 65 Plazas Industriales	171 Plazas Uso Industrial (5 de ellas destinadas a Personas con Movilidad Reducida) "0" Plazas Uso Residencial
(□) <b>Superficie neta</b>	-	80.433,54 m <sup>2</sup> s	43.645,21 m <sup>2</sup> s
(◇) <b>Aprovechamiento</b>	-	56.747,76 u.a.	32.261,15 u.a.
<b>Suelo 10% Aprovechamiento</b>	10% A.T.A.R.	No se establece	5.228,89 m <sup>2</sup> s
<b>Instalaciones propias (2 CC.TT.)</b>	-	110,00 m <sup>2</sup> s	38,13 m <sup>2</sup> s
<b>Red viaria</b>	-	34.007,64 m <sup>2</sup> s	10.793,96 m <sup>2</sup> s

(\*) De los 39.400,63 m<sup>2</sup>t, 9.674,38 m<sup>2</sup>t corresponderían a Uso Residencial y 29.726,25 m<sup>2</sup>t a Uso Industrial.

De los 9.674,38 m<sup>2</sup>t, 6.371,97 m<sup>2</sup>t tendrán destino Vivienda libre (65,87%) y 3.302,41 m<sup>2</sup>t (34,13%) con destino Vivienda acogida a Protección Pública (VPO)





Castilla-La Mancha

- (•) Los 6.988,57 m<sup>2</sup> son únicamente de Sistema Local de Zonas Verdes. En cuanto al posible Sistema General de Espacios Libres, en el PPM, se asume que estos últimos no son necesarios al tratarse de un Municipio menor de 2.000 habitantes.
- (□) Los 43.645,21 m<sup>2</sup> de Suelo Neto Edificable, se descomponen a su vez en:
  - 12.171,80 m<sup>2</sup> de Suelo Neto Residencial (29 Parcelas: 18 Resid. Libre, 10 Resid. VPO y 1 de Cesión Lucrativa Residencial)
  - 31.473,41 m<sup>2</sup> de Suelo Neto Industrial (22 Parcelas: 16 en MNZ-IND4, 5 en MNZ-IND5 y 1 de Cesión Lucrativa Industrial)
- (◇) De las 32.261,15 u.a., 9.179,02 u.a. corresponderían a Uso Residencial y 23.083,13 u.a. a Uso Industrial.

#### 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Del Proyecto de Urbanización se destaca que se ajusta totalmente a la Ordenación Estructural y Detallada que establece el Plan Parcial de Mejora del PAU, destacándose del mismo que además, cuenta con:

- El Proyecto de Alumbrado Público.
- El Proyecto de Electricidad en Media y Baja Tensión.
- El Estudio de Seguridad y Salud.

En cuanto al Presupuesto de Ejecución Material de la Urbanización, éste ascenderá a 495.000,00€ procedentes del siguiente reparto:

<b>HOJA RESUMEN DE PRESUPUESTO</b>
------------------------------------

<b>PRESUPUESTO DE OBRA</b>
----------------------------

<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>	<b>332.092,93 €</b>
Movimiento de tierras	106.413,96 €
Pavimentación	88.107,70 €
Red Suministro de Agua	26.407,83 €
Red de Alcantarillado	71.173,50 €
Red de Telefonía	13.899,16 €
Jardinería	18.575,15 €
Señalización Vial	2.232,07 €
Gestión de Residuos	3.559,52 €
Control de Calidad	1.724,04 €

<b>ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD</b>	<b>6.500,00 €</b>
-------------------------------------	-------------------

<b>PROYECTO DE ELECTRICIDAD EN MT Y BT</b>	<b>113.230,27 €</b>
Red de Media Tensión	28.997,75 €





Castilla-La Mancha

Red de Baja Tensión	41.611,64 €
Centro de Seccionamiento/Transformación	42.620,88 €
<b>PROYECTO DE ALUMBRADO PÚBLICO</b>	<b>43.176,80 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>495.000,00 €</b>
13% Gastos Generales	64.350,00 €
6% Beneficio Industrial	29.700,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>589.050,00 €</b>
21% I.V.A.	123.700,50 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA</b>	<b>712.750,50 €</b>

#### 5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

#### PROPUESTA DE CONVENIO:

La Propuesta de Convenio Urbanístico aportada, data de 31 de Julio de 2015, y se ajusta a lo que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU, estando suscrito entre el futuro Adjudicatario (G3 PUERTO 2006, S.L.) del PAU, la Administración actuante (Ayuntamiento de Puerto Lápice) y los Propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte de él, donde, en líneas generales, se hacen constar las siguientes particularidades más significativas:

- Compromisos y Plazos que asume la Administración.
- Compromisos y Plazos que asume el Agente Urbanizador.
- Plazos.
- Garantías para asegurarlos y penalizaciones.

#### PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

La Proposición Jurídico-Económica aportada, data igualmente de 31 de Julio de 2015, y se ajusta también a lo que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU, donde, en líneas generales, se recogen las siguientes particularidades más significativas:

- Relaciones entre el Agente Urbanizador y los Propietarios.
- Estimación de los Costes de Urbanización.
- Retribución del Urbanizador.





## 6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el PAU de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

### 6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- El cumplimiento de las dos condiciones impuestas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en el Informe emitido por esta última el 1 de Agosto de 2019. Condiciones cuyo cumplimiento resultan determinantes para el Desarrollo Urbanístico del PAU de referencia, y que además están relacionadas con la Resolución de 6 de Agosto de 2007 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Expte: PL-OT/CR-1045/07), relativa al “Informe de no necesidad de Evaluación Ambiental del PAU”.
- Cumplir con todo lo dispuesto en el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU, formulado por la Delegación Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, mediante Resolución de esta última fecha de fecha 3 de Octubre de 2017 (Expte: PRO-CR-17-0846).
- Incluir en el P.AU las cuestiones a las que hace referencia la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en el Informe emitido con fecha 24 de Mayo de 2016.
- Incluir en la Memoria del Plan Parcial de Mejora del PAU las medidas relativas a Impacto y a Perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, y solicitar y presentar el Informe Sectorial de la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha en Ciudad Real.
- Presentar el Informe de la Compañía de Suministro Eléctrico que corresponda, relativo tanto a la posibilidad de suministro eléctrico al PAU de referencia, como a la posible afección, o no, respecto de futuras Infraestructuras Eléctricas que pudieran existir en proyecto, y que le pudieran afectar al ámbito espacial, o próximo, del Plan Parcial de Mejora del mencionado PAU.
- Nuevo Informe de la Empresa Municipal Concesionaria de Aguas (Emaser), relativo exclusivamente al estado actual de las Infraestructuras Generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración existentes en la localidad, y concretamente en lo relativo al entronque de éstas con las mismas Infraestructuras futuras del Proyecto de Urbanización del PAU, y que se verán afectadas, y previsiblemente sobrecargadas, con la puesta en servicio y conexión de las nuevas Infraestructuras del PAU del Sector S-09, “Las Ventas”.





- Informe de la Compañía Telefónica en el ámbito de sus competencias, fundamentalmente en cuanto a la cobertura actual o prevista de Banda Ancha y despliegue de Fibra Óptica, acceso cableado, etc.

## 6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Plan Parcial de Mejora deberá depurarse en orden a eliminar de él las referencias a Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM).
- Las Plazas de Aparcamiento Público, y por tanto las Privadas a localizar dentro de las parcelas edificables de cualquier tipo de Uso, deberán justificarse y cuantificarse conforme a lo que establece el Artículo 22,5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; es decir, especificando las procedentes tanto de la Edificabilidad Residencial, como de la Edificabilidad Industrial.
- Al tratarse de un Sector de Uso Mixto (Industrial/Residencial), los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que se recogen en el Plan Parcial de Mejora (PPM), relativos a Suelo Dotacional Público y a Zona Verde de Sistema Local, cifrados en 11.227,70 m<sup>2</sup>s entre ambos (4.239,13 m<sup>2</sup>s + 6.988,57 m<sup>2</sup>s) procedentes de considerar como Uso Mayoritario el Uso Industrial, deberán admitirse siempre que dichos Estándares sean mayores que los procedentes del Cálculo de los mismos, pero respecto del Uso Residencial. En este sentido, se adelanta que, mediante cálculos paralelos, éstos últimos (Uso residencial) son menores (8.923,37 m<sup>2</sup>s < 11.227,70 m<sup>2</sup>s) que los que se recogen en el PPM/PAU (Uso Industrial), por lo que únicamente deberá justificarse esta particularidad.
- En base a lo que establece el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la Ciudadanía y de los Pequeños Municipios, por el que, entre otros, se Modifica el Artículo 19,5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, la exigencia, o no, de Sistema General de Espacios Libres Públicos (Zonas Verdes) deberá justificarse en cuanto a su necesidad, o no, en base no solo a no superarse los 2.000 habitantes en la localidad, más los posibles habitantes procedentes de la Edificabilidad Residencial del presente PAU, cifrados en 290 personas (9.674,38 m<sup>2</sup>/100x3 Hab.), sino en cuanto a no superar los 2.000 habitantes sumando además los habitantes potenciales procedentes del resto de Unidades de Actuación Urbanizadora y de Sectores Urbanizables cuyo Uso en ambos casos sea el Residencial. Todo ello salvo que se pueda compensar dicho Sistema General, si fuera el caso, con algún Sistema General de Espacios Libres excedentario en el POM, cuestión esta que deberá valorarse y en cualquier caso justificarse.

Por lo pronto, en el escenario que plantearía el PAU, estaríamos en 1.227 Habitantes, producto de considerar 937 Habitantes/INE 01/01/2018 + 290 Habitantes/PAU/Sector S-09.

Si fuera necesario establecer el Sistema General al que se hace referencia, siempre se podría optar por agregárselo al Sistema Local de Zonas Verdes, a razón de 5 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t, cifrándose dicho Sistema General en 483,70 m<sup>2</sup>s (96,7438 x 5 m<sup>2</sup>s), debiendo descontarlo a efectos de establecer los Sistemas Locales del Sector.



-En cualquier caso, la consideración de lo que se recoge en los apartados anteriores a éste, podría repercutir en tener que reajustar y recalcular algunos Parámetros Urbanístico que recoge el Plan Parcial de Mejora del PAU. Reajustes numéricos que no repercutirían en las Líneas Generales respecto de los objetivos que se persiguen con la redacción del mismo; por lo que se estima que no implicaría ningún Trámite Administrativo nuevo.

### 6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Al igual que ya se indicó en CPU de sesión de 21 de Noviembre de 2007, se deberá Certificar por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la Red de Saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual, el caudal que genere la nueva Actuación Urbanística que representa el Desarrollo del PAU de referencia.
- Igualmente se deberá Certificar la suficiencia de la Infraestructura Hidráulica existente respecto de Agua Potable en el punto de entronque de esta última con la misma Infraestructura que generará la mencionada nueva Actuación Urbanística.

### 6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

#### Propuesta de Convenio Urbanístico:

Sin Observaciones que realizar al respecto, ya que se considera correcta y completa.

#### Propuesta Jurídico-Económica:

Sin Observaciones que realizar al respecto, ya que se considera correcta y completa.

- ❖ Se alude al Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 1 de Agosto de 2019 que, siendo favorable, condiciona a que haya recurso.
- ❖ Apunta D. Antonio Mateo que si se desprograma suelo se libera recurso (Desprogramar no significa que se pierdan derechos).
- ❖ Pregunta D. Ángel Leal si la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) caduca y contesta D. Jesús Motos que no, que lo que caduca es el Proyecto de Urbanización (a los 4 años).
- ❖ Insiste D. Antonio Mateo que la solución sería desprogramar suelo.
- ❖ Interviene D. Casto Sánchez para hacer notar la diferente entidad de las objeciones que puedan establecer las compañías privadas y las de Organismos Públicos. La presentación de informes de compañías suministradoras resulta conveniente, si bien





dichas compañías, en ocasiones, no informan, sino que esperan al momento del desarrollo para responder si se puede o no desarrollar finalmente.

- ❖ En el acuerdo refiere D. Antonio Mateo a un determinado condicionado de la CPOTyU en 2012.
- ❖ Interviene D. Casto Sánchez para admitir que el expediente que hoy se somete a la consideración de la CPOTyU es un expediente “nuevo” que no precisa de referencias a acuerdos anteriores.
- ❖ Interviene D. Jesús Motos matizando que, al ser menor el ámbito de actuación, se tienen en cuenta los informes ambientales del mismo ámbito como favorables, aplicando informes “al todo” que valen para la parte.

### 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, acuerda emitir INFORME FAVORABLE Preceptivo y Vinculante del PAU de referencia con las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, concretamente en el Apartado nº 6 de este último.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del PAU de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán justificarse Documentalmente y Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del PAU ahora Informado Preceptivamente; Justificaciones siempre basadas en el Informe Técnico Municipal que se emita al respecto.

El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido:

1º Habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del PAU; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

2º Es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Suelo con Uso Industrial con el que contará el futuro desarrollo del P.AU, considerando además la proximidad del Uso Residencial de éste al tratarse de un Sector





Urbanizable de Uso Mixto; estando los mencionados Usos Industriales supeditados a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

3º Deberá entenderse siempre Condicionado al cumplimiento de las condiciones de la preceptiva Evaluación de Impacto Ambiental, existente, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del PAU de referencia (Resolución de 3 de Octubre de 2017 de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por el que se formula Informe de Impacto Ambiental, Expte. PRO-CR-17-0846).

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

#### 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.**

**4.1.1 - ABENÓJAR - Expediente 21/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la EXPLOTACIÓN MINERA SUBTERRÁNEA “EL MOTO”, promovido por MINING HILL’S, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

La presente Calificación Urbanística fue tramitada anteriormente en CPOTyU de sesión de 21 de Abril de 2017.

#### **CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS EN CPOTyU DE SESIÓN DE 21 DE ABRIL DE 2017:**

- **Situación:** Polígono 30, parcelas 6, 9 y10, con acceso a la Explotación Minera a la altura del p.k. 44 + 160, margen derecha de la Carretera de Titularidad Local C-424 de Almadén a Abenójar.
- **Suelo:** No urbanizable, según el P.D.S.U.
- **Superficie total de las parcelas:** 1.470 Has, según la Resolución de 2 de Diciembre de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, relativa a la Declaración de Impacto Ambiental; superficie correspondiente a las 49 cuadrículas mineras que ocupa la Concesión de Explotación “El Moto”
- **Superficie a construir:** Aunque se describe lo que se pretende construir, la Memoria Técnica para la Calificación Urbanística remitida por el Ayuntamiento para que la CPOTyU pueda Otorgar esta última, no concreta todas las Superficies Construidas, solo algunas de ellas.





- Superficie de la Expropiación Forzosa formulada por MINING HILL'S, S.L., correspondiente a los Bienes y Derechos afectados por la necesidad de ocupación para el desarrollo de los trabajos, instalaciones y servicios de la Concesión de la Explotación "Sol-1, CRC12896-10"; según datos del BOE nº 227, de 20 de Septiembre de 2016:

Nº	Pol.	Parc.	Subparc.	Titular	Sup.(Has)	Afección (m <sup>2</sup> )	Uso	Finalidad
1	30	9	a	PROREVOSA, S.L.	24,4195	244.195,00	Labor Secano	Expropiación
			b	"	19,7991	197.991,00	Labor Secano	Expropiación
			c	"	2,8850	2.387,00	Labor Secano	Expropiación
			d	"	85,1121	29.836,00	Matorral	Expropiación
						787,00	Matorral	Ocupación Temp.
			e	"	17,1949	14.545,00	Labor/Encinas	Expropiación
			517,00	Labor/Encinas	Ocupación Temp.			
			f	"	44,1432	9.217,00	Encinar	Ocupación Temp.
			aw	"	3,5970	394,00	Pastos	Expropiación
			ba	"	3,2874	46,00	Pastos	Expropiación
2	30	10		PROREVOSA, S.L.	14,1483	859,00	Labor Secano	Expropiación
3	30	6	a	Concepción Carrión Sánchez Emilio Carrión Sánchez	20,5127	125.151,00	Labor Secano	Expropiación
Superficie Total Expropiación/Ocupación					235,0992	625.925,00		

- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria. Ramón Antonio Martín-Serrano Romero. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- **Uso y descripción:**

La Zona donde se va a implantar la Explotación Minera "El Moto" se encuentra a 9,50 km de la localidad de Abenójar, a 3,70 km de Navacerrada (Pedanía de Almodóvar del Campo), a 11,50 km de Fontanosas y a 12,20 km de Cabezarados.

En un radio de 2 km alrededor de la zona de implantación, no existen núcleos urbanos, solamente se encuentran dos cortijos, denominados La Casa de la Peñuela y La Herrumbrosa, dedicadas a labores agrícolas y ganaderas.

Se pretende la puesta en marcha y explotación de una mina subterránea para explotar las reservas de wolframita-scheelita y arsenopirita aurífera para la obtención de concentrado de wolframio principalmente, mediante su separación en una planta de tratamiento mineralúrgico, procedimiento este de tipo mecánico (por machaqueo de la





roca extraída y gravimetría en agua), no siendo necesaria la adicción de productos químicos. Los estériles serán minimizados mediante un proceso de relleno del hueco de la mina. Las principales instalaciones consisten principalmente en un yacimiento subterráneo, una escombrera, una planta de tratamiento mineralúrgico con sus correspondientes balsas de agua, y varias instalaciones complementarias.

El periodo de la explotación minera se estima en unos 18 años, con una producción media anual de 500.000 Toneladas/año = 192.300 m<sup>3</sup>/año de mineral.

Los terrenos donde se prevé la ejecución del proyecto de explotación minera y tratamiento mineralúrgico no albergan terrenos calificados como Áreas protegidas conforme a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

Construcción de un acceso desde la CR-424 al recinto de la explotación minera de “El Moto, así como un nuevo vial que será utilizado durante la fase de explotación del yacimiento y una zona urbanizada donde se instalarán las casetas, almacenes, talleres de mantenimiento y que además servirá para ordenar el tráfico pesado dentro de la explotación minera.

Las instalaciones e infraestructuras son:

- Viales de acceso.
- Red de saneamiento y drenaje de la zona urbanizada.
- Captación de agua.
- Escombrera.
- Escombrera temporal.
- Cantera.
- Planta de tratamiento
- Planta de pasta.

Para albergar los equipos necesarios para la fabricación de pasta se proyecta construir una estructura metálica de unos 350 m<sup>2</sup> de superficie construida de dimensiones 28 x 12 x 12 m, en las que se montarán los equipos de filtrado, bombeo y mezclado en continuo, así como los tanques de agitado y de agua de proceso, necesarios para la fabricación de la pasta. El edificio, también albergará la cabina de mando y control donde se ubicará el supervisor de la planta, junto los monitores de control del proceso y los armarios de control de las bombas e instalación completa, así como el centro de transformación de 600 kVA de potencia.

- Instalaciones de personal.



Se han proyectado instalaciones exteriores para la vida laboral del personal de la mina.

El edificio de las oficinas será prefabricado, de dimensiones de 15 x 17,5 x 2,50 m.

El almacén y taller de mina tendrá unas dimensiones de 30,1 x 14 x 5,72 m con una superficie de 421 m<sup>2</sup>, este almacén dispondrá de un taller eléctrico, un almacén de maquinaria vieja y varias oficinas.

- Parking.
- Balsas.
- Castillete, cabestrante y ventiladores.

#### Castillete

El castillete y sus instalaciones auxiliares estarán situados sobre una plataforma de 1.486 m<sup>2</sup>.

Dentro de la misma se ubicará una nave abierta con 5 m de altura máxima en la que se alojarán el depósito de agua, la sala de máquinas, la subestación de transformación y los ventiladores cubiertos por un alero anexo.

De la nave sobresaldrá la torre del castillete de 20 m de altura.

La Concesión de Explotación solicitada la conforman 49 cuadrículas mineras del Término Municipal de Abenójar, aunque el permiso de investigación “Sol-1” cuenta con una superficie de 117 cuadrículas mineras entre los Términos Municipales de Almodóvar del Campo y Abenójar.

De las 49 cuadrículas mineras de la C.E. “El Moto”, el área que se va a afectar de manera superficial en total con todas las instalaciones necesarias para la explotación de la mina, incluyendo las instalaciones de la Planta de tratamiento, las rampas, las oficinas de los trabajadores, las balsas, la escombrera, etc, es de 43 Has.

La explotación subterránea tendrá un área de unas 22 Has subterráneas que en superficie permanecerán totalmente intactas excepto por los sondeos y la plataforma de la zona del pozo de ventilación y el castillete.

Se estima una producción anual inicial de 500.000 Toneladas de concentrado de wolframio y oro que podría llevar a convertirla en “la mina más importante de Europa en la producción de este mineral estratégico”.

- **Inversión inicialmente prevista:** 28.000.000 €





## ANTECEDENTES CONSIDERADOS EN CPOTyU DE SESIÓN DE 21 DE ABRIL DE 2017:

0. Trámite de Información Pública del expediente:

- DOCM nº 116 de 15 de Junio de 2016.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 15 de Junio de 2016.

1. El expediente tuvo entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 25 de Julio de 2016 (R.U. de Entrada nº 2.380.345), para la obtención de la calificación urbanística.

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 2 de Mayo de 2016.

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

### *SEGUNDO.- Clasificación del suelo*

*Los terrenos a los que afecta la calificación urbanística instada, se hallan clasificados como suelo no urbanizable de conformidad con el artículo 55 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.*

*TERCERO.- Adecuación de la actuación solicitada a los usos, aprovechamientos y características constructivas permitidas por el planeamiento municipal.*

*De conformidad con lo establecido en el artículo 55 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, se establece para esta clase de suelo que las instalaciones con destino a Explotación Minera “El Moto” están sujetas a las reglas y parámetros urbanísticos de aplicación y que en este caso son los indicados en el TRLOTAU.*

### *CONCLUSIÓN*

*Se informa favorablemente, sin perjuicio de los informes a emitir por los organismos que resulten competentes con relación a la actuación proyectada según los intereses públicos afectados.*

4. Mediante Informe del Técnico Municipal, complementario al Informe de 30 de Mayo de 2016, de fecha 7 de Febrero de 2017, se muestra la conformidad sobre la solicitud de la presente Calificación Urbanística con el Planeamiento Territorial y Urbanístico y la conveniencia de la misma para los intereses generales del Municipio por la actividad empresarial que creará la Explotación Minera de referencia.

5. Transcurrido el periodo de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 19 de Julio de 2016.





6. Durante el periodo de audiencia concedido al promotor de la Calificación Urbanística de referencia, en el que pudo disponer del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, en fecha 12 de Abril de 2017 (R.U. de Entrada nº 1.175.211), éste pone en conocimiento de la Comisión lo que literalmente se transcribe a continuación:

**PRIMERA Y UNICA.-** *Que la línea eléctrica aérea de alta tensión y todo lo que conlleva la misma (subestación, transformadores, apoyos, etc.), que suministrará a las instalaciones de la explotación minera, y a la que se hace referencia en la Resolución de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, respecto de la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto, no está incluida en la solicitud de calificación urbanística que ha dado origen al presente expediente administrativo.*

*En este momento no es necesaria la construcción de la línea eléctrica indicada para el desarrollo de las labores de interior. La construcción de dicha línea se contemplará como una de las acciones del tercer Plan de Labores para lo que han de pasar dos años desde la disposición de los terrenos necesarios para afrontar los trabajos proyectados en el Plan de Labores aprobado para el primer año de explotación.*

*Por tanto, la solicitud de calificación urbanística del terreno afectado por la construcción de la citada línea eléctrica se hará en su momento y con carácter separado e independiente de la solicitud de la que dimana el presente expediente administrativo.*

*Por todo lo expuesto, y en su virtud,*

**SUPLICA:** *Se sirva admitir el presente escrito y tenga por hechas las alegaciones precedentes a los efectos oportunos.*

#### **INFORME CONSIDERADO EN CPOTyU DE SESIÓN DE 21 DE ABRIL DE 2017:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

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

*Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes*





*municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:*

*a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.*

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

Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

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

No consta en el Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura que las parcelas se encuentren sujetas a específicas medidas de protección por razón de sus valores naturales, ecológicos o ambientales singulares, por lo que se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva según lo establecido en el mencionado apartado a).

- El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, construcciones para usos industriales.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación a cumbre (8,50 m).
- El Artículo 22, relativo a Actividades Extractivas y Mineras, del Reglamento de Suelo Rústico, establece:

*1. Las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.*

*2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.*





3. *Las fincas deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento.*

4. *Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.*

- El Artículo 7, Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial, de la Orden 31-3-2003 por el que se aprueba las Instrucciones de Planeamiento establece en su apartado 1, *“La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y en defecto de previsión de esta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia”.*
- El mencionado Artículo 7 de la ITP/Suelo Rústico no establece ningún porcentaje de Ocupación Máxima para Actividades Extractivas y Mineras.
- El Artículo 22 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU no exige la justificación de la no formación de Núcleo de Población, cuestión que además queda justificada en el expediente, a pesar de no resultar necesario.
- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental*, habiéndose presentado los siguientes informes sectoriales:
  - Solicitud del promotor a la Confederación Hidrográfica del Guadiana con fecha 8 de Abril de 2016, de:
    - Concesión de aguas superficiales de 100.000 m<sup>3</sup>/año, para uso industrial, con captación en el punto de coordenadas X = 376.387, Y = 4.297.597, sito en la zona 0, polígono 30, parcela 9 de Abenójar (Ciudad Real).
    - Autorización de vertido en el punto de coordenadas X = 376473, Y = 4297623, sito en la zona 0, polígono 30, parcela 10 de Abenójar (Ciudad Real).
  - **Resolución de 2 de Diciembre de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre Declaración de Impacto Ambiental del proyecto: Explotación minera de wolframio El Moto (Expediente PRO-CR-12-0273) publicada en el DOCM de fecha 19 de Diciembre de 2014, donde consta, entre otras consideraciones:**





*Esta Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Decreto 126/2011, de 7 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Agricultura, modificado por el Decreto 263/2011, de 30 de agosto, y conforme a la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, formula a los solos efectos ambientales la presente Declaración de Impacto Ambiental.*

*Examinada la documentación obrante en el expediente PRO-CR-12-0273, la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre y cuando se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y la información complementaria aportada por el promotor, y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que posteriormente conceda la Autoridad Minera de esta comunidad Autónoma.*

*A este respecto, además de las medidas preventivas y correctoras que, con carácter general, se señalan en el Estudio de Impacto Ambiental y en la documentación adicional, se cumplirán las condiciones que se expresan en esta Declaración de Impacto Ambiental, significando que, en caso de que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en la presente Resolución.*

*El proyecto incluye principalmente:*

*1º) La extracción minera mediante la explotación del yacimiento.*

*2º) La planta de tratamiento mineralúrgico.*

*3º) La escombrera.*

*4º) El resto de instalaciones auxiliares.*

- **Resolución de 3 de Agosto de 2015 de la Dirección General de Industria, Energía y Minería, por la que se otorga la concesión de explotación derivada de permiso de investigación Sol-1, CRC12896-10, publicada en el DOCM de fecha 10 de Septiembre de 2016, donde consta, como más significativo:**

*Resuelvo*

*Primero: Otorgar la concesión de explotación derivada de permiso de investigación "Sol-1" CRC12896-10, de la provincia de Ciudad Real.*

*Segundo: Aprobar el proyecto de explotación presentado y el correspondiente plan de restauración.*

*Titular: Mining Hill's, S.L.*

*Recursos minerales: Sección C), wolframio y minerales asociados.*



*Período de vigencia: 30 años, prorrogables por otros dos períodos iguales hasta un máximo de 90 años.*

*Superficie: 40 cuadrículas mineras.*

*Términos municipales: Abenójar y Almodóvar del Campo (Ciudad Real).*

*Dado que las distintas unidades que integran el proyecto de referencia han de ser sometidas a tramitaciones específicas en virtud de lo establecido en sus respectivas normativas reguladoras, se establecen las siguientes condiciones:*

*1.- Durante la fase pre-operacional, y en todo caso antes de iniciarse la actividad extractiva propiamente dicha, la entidad promotora, Mining Hill's, S.L., deberá presentar, para su tramitación reglamentaria en el marco de la legislación específica de aplicación la siguiente documentación:*

- *Proyecto relativo a los sondeos (exterior) de reconocimiento, previstos al oeste de la zona de implantación. Dicho proyecto estará complementado con un plan de restauración debidamente valorado.*
- *Estudio Hidrogeológico determinado en la declaración de impacto ambiental.*
- *Proyecto relativo a la rampa de acceso, en el que habrá de quedar calculado y definido el método constructivo y de sostenimiento.*
- *Proyecto de explotación en el que, con independencia de la descripción del método elegido (cámaras y pilares), se incluirá el proyecto de sostenimiento específico para cada labor (galerías, cámaras, etc.)*
- *Proyecto de ventilación incluyendo los cálculos necesarios en caso de utilizar explosivos tipo anfo en las voladuras de interior.*
- *Proyecto de voladuras, tanto en labores preparatorias como de explotación.*
- *Proyecto de pozo e instalaciones accesorias (castillete, cabrestante, etc.)*
- *Proyecto de infraestructuras e instalaciones auxiliares (almacén, talleres, etc.)*
- *Se cumplirá en todo momento con lo preceptuado en el Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera, y en concreto en los artículos 21 al 83 del mismo, así como en las correspondientes Instrucciones Técnicas Complementarias.*
- *Proyecto de planta de beneficio e instalaciones accesorias (planta de pasta)*
- *En cuanto a las instalaciones petrolíferas, de aire comprimido, así como de alta y media tensión, habrán de ser promovidas y tramitadas, conforme a sus normativas reguladoras, ante el Servicio de Industria y Energía de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real.*
- *Respecto a la gestión de las aguas (toma y vertido), se estará a lo que determine la Confederación Hidrográfica del Guadiana en el marco de su legislación específica.*

*Condiciones especiales*

*1.- Se cumplirán con todo rigor las medidas correctoras recogidas en el estudio de impacto ambiental, así como en la declaración de impacto ambiental, tal y como*





*se determina en la resolución de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, de 02-12-2014 (DOCM nº 245, de 19-12-2014), y en el plan de restauración que obra en el expediente.*

*2.- El otorgamiento de la concesión de explotación no exime a su titular de requerir y obtener las pertinentes autorizaciones y licencias de otros órganos de la Administración y autoridades competentes.*

*3.- A la concesión de explotación “Sol-1” CRC12896-10 le resulta de aplicación la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y demás legislación, concordante y de aplicación, en especial el Real Decreto 1389/1997, de 5 de septiembre, por el que se aprueban las disposiciones mínimas destinadas a proteger la seguridad y la salud de los trabajadores en las actividades mineras.*

*4.- Con carácter previo al inicio de cualquier actividad, relacionada con el proyecto de referencia, la entidad promotora deberá proceder a una evaluación de riesgos, a resultas de la cual será elaborado un documento de seguridad y salud, según lo previsto en la Orden de 06-06-2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el contenido mínimo de determinados documentos de la industria extractiva de Castilla-La Mancha y se regula su presentación por medios electrónicos (DOCM nº 127, de 4-07-2014).*

- **Resolución del Director Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real, de fecha 27 de Enero de 2016, por la que se aprueba el plan de labores a desarrollar durante el año 2016, en la concesión de explotación “Sol-1” CRC12896-10, con una serie de condiciones y prescripciones.**
- **Solicitud del promotor a la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, con fecha 1 de Febrero de 2016, para la EXPROPIACIÓN Y OCUPACIÓN TEMPORAL FORZOSA POR EL PROCEDIMIENTO DE URGENCIA, al amparo de lo establecido en los artículos 105 y 107 de la Ley de Minas y 131 y 133 del Reglamento General para el Régimen de la Minería, así como los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa en relación con los artículos de la Ley de Minas.**

Entre las que se encuentran las parcelas 6 y 9 del polígono 30, donde solicitan calificación urbanística.

- Solicitado Informe por el Servicio de Urbanismo al Servicio de Minas de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo el 31 de Enero de 2017, este último comunica, en fecha 1 de Febrero de 2017, lo que literalmente se transcribe a continuación:

*En contestación a su escrito de 31.01.2017 (anotación nº 16445), recepcionado en este Servicio de Minas con fecha 01.02.2017, en el que se requiere informe acerca de los Trámites Administrativos y Antecedentes relacionados con el expediente citado, adjunto se remite cronograma de actuaciones seguidas desde*





*este Servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas; en el Reglamento General para el Régimen de la Minería (Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto); en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16.12.1954, y en su Reglamento de desarrollo de 26.04.1957.*

*El expediente en cuestión, a día de la fecha, se encuentra a expensas de que sean resueltos, por la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, sendos recursos de alzada interpuestos contra la Resolución de esta Dirección Provincial, de 11.07.2016, sobre necesidad de ocupación, cuyo texto íntegro fue publicado en el BOE nº 227, de 20.09.2016, y en la que se relacionan los antecedentes del expediente.*

- Informe de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, de fecha 15 de Noviembre de 2016, relativo a la afección a la carretera C-424, y cuyo contenido literal es el siguiente:

*La empresa MINING HILL 'S, S.L. está tramitando el expediente para la concesión de la calificación urbanística y la correspondiente licencia urbanística, para la instalación de una explotación minera entre los términos municipales de Abenójar y Almodóvar del Campo.*

*Considerando que dicha actividad se va a implantar en la margen derecha de la carretera C-424 (Almadén-Abenójar), a la altura del punto kilométrico 44+160, solicita informe a esta Diputación Provincial, como Administración titular de la vía.*

*Acompaña el resumen estudio-informe técnico del acceso correspondiente, redactado por el ICCP, D. Ramón Antonio Martín-Serrano Romero.*

*A la vista que la actividad tiene por objeto la puesta en marcha y explotación de una mina subterránea, la afección que puede sufrir la vía son las que puedan derivarse del acceso a dicha actividad.*

- *Para el cálculo de la IMD se parte de los datos del año 2.007 (152 veh/día, con un porcentaje de pesados del 5%. Considerando incrementos de tráfico del 1,08% en el periodo 2010-2012, 1,12% en el periodo 2013-2016 y de 1,44% del 2017 en adelante. Obteniéndose una IMD total (veh./día) de 168 y 4 vehículos pesados para el año de puesta en servicio (año 2016) y de 223 veh./día y 6 vehículos pesados para el año horizonte (año 2036).*
- *El incremento de tráfico pesado debido a la actividad minera se calcula en 100 vehículos anuales en la fase de explotación, lo cual no supone un aumento significativo en la IMD de pesados de la CR-424.*
- *El tráfico durante la ejecución de las obras, consistirá en una cantidad indeterminada de vehículos pesados que transportarán los materiales y maquinaria necesarios a la obra y sobrantes desde la misma. Se considera que*



*será de valor tan bajo que se puede considerar despreciable a efectos de la categorización del tráfico.*

- *Considerando la Tabla 1.B de la Instrucción de Carreteras 6.1-I.C. Secciones de Firme, se obtiene una **categoría de tráfico T42** pues la IMD máxima, de 6 veh. pesados/día se sitúa en todo caso por debajo de los 25 veh. pesados/día.*
- *Se diseña un acceso con 2 cuñas (salida e incorporación) de 60,00 y 30,00 metros de longitud, siendo los radios exteriores superiores a los 15,00 metros, tal y como indica la Instrucción de Carreteras 3.1-I.C. En la intersección se permitirán los giros tanto a derecha como a izquierda, posibilitando que los vehículos que procedan desde la explotación puedan dirigirse hacia Abenójar (destino más probable de los vehículos pesados por ser la población más cercana a las instalaciones) o hacia Almadén.*
- *Se ha realizado un estudio de visibilidad con objeto de verificar que tanto la visibilidad de parada, como la de cruce en la intersección diseñada, cumplen la distancia mínima establecida en la Instrucción de carreteras 3.1-I.C. Trazado.*
- *Teniendo en cuenta que el paquete de firme actual es flexible (doble tratamiento y zahorra artificial como base), se elige la solución 4211, formada por los siguientes espesores mínimos:*
  - *Capa de rodadura: 5 cm de MBC semidensa AC16 surf S (antigua S-12).*
  - *Capa de base: 25 cm de zahorra artificial.*
- *Por otro lado, debido a que los anchos de las cuñas son muy reducidos y al hecho de que vayan a maniobrar camiones de grandes dimensiones y con dificultades de giro se ejecutará el mismo firme, tanto para los carriles como para los arcenes.*

*Por tanto recibida y analizada la documentación del informe técnico del acceso, de acuerdo con las recomendaciones realizadas por este Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras, **se admite la viabilidad del acceso proyectado y se informa favorablemente** el Proyecto de Acceso para la “EXPLOTACIÓN MINERA EL MOTO” presentado por la empresa MING HILL’S, S.L.*

*Este informe favorable se emite a los solos efectos de dar curso al expediente de calificación urbanística*

*Cuando MINING HILL’S, S.L., vaya a comenzar las obras del acceso a la C-424 deberá dirigirse previamente a la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, para solicitar la autorización de las obras, que se ejecutarán siguiendo estrictamente el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN del acceso que se ha presentado.*





- Solicitado Informe desde el Servicio de Urbanismo, en fecha 13 de Marzo de 2017, tanto al Servicio de Minas de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo, como al Ayuntamiento de Abenójar, con el siguiente literal:

*Relacionado con la Calificación Urbanística promovida por MINING HILL'S, S.L. para la EXPLOTACIÓN MINERA SUBTERRÁNEA "EL MOTO" a desarrollar en las Parcelas nº 6, 9 y 10 del Polígono Catastral de Rústica nº 30 del Término Municipal de Abenójar (Expte. 21/2016/S. Rústico), y teniendo en cuenta:*

- *La Resolución de 03/Agosto/2015 de la Dirección General de Industria, Energía y Minería, por la que se le otorga la concesión de la explotación, derivada del permiso de investigación "Sol-I, CRC12896-10", publicada en el DOCM nº 178 de 10 de Septiembre de 2015, a MINING HILL'S, S.L.*
- *La Resolución de 27 de Enero de 2016 de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real, por la que se aprueba el Plan de Labores a desarrollar durante 2016 en la concesión de la explotación "Sol-I, CRC12896-10", al citado promotor.*

*En relación directa con:*

- *El Artículo 10 de la Ley de Expropiación forzosa, mediante el que se establece que "La Utilidad Pública se entienda implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia o Municipio..."*
- *Los Artículos 105,2 de la Ley de Minas 22/73 y 131,2 del Reglamento General para el Régimen de la Minería (RD 2857/1978), que establecen que el otorgamiento de una concesión de Explotación llevará implícita la Declaración de Utilidad Pública...*

*Solicito de ese Servicio de Minas que nos Informe expresamente respecto de si "La Utilidad Pública" a la que les hago referencia en los apartados anteriores: procedente de la Resolución del otorgamiento de la concesión de la explotación del permiso de investigación, se puede asimilar a lo que establecen los Artículos 37, 3 y 4 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU y 65,1 del Texto Refundido de la LOTAU, en particular en cuanto a la "Aprobación de Proyectos incluidos en planes Aprobados por las Administraciones Autonómica o Estatal", que se recoge en los mismos.*

*Lo que les solicito obedece a la posibilidad de excluir de Calificación Urbanística Autonómica la Explotación Minera Subterránea "El Moto" de referencia, dada la singularidad e importancia de la misma, así como las dudas razonables que surgen en este Servicio de Urbanismo en cuanto a lo solicitado.*

*La presente petición de Información complementaria ha sido solicitada además, con esta misma fecha, al Ayuntamiento de Abenójar, en orden a conocer la opinión razonada del mismo, puesto que resulta determinante en cuanto al*





*tratamiento administrativo de la Calificación Urbanística de referencia y a su posible trámite, o no, ante la próxima sesión de la CPOTyU.*

- El Servicio de Minas, contesta, en fecha 14 de Marzo de 2017, lo siguiente:

*En contestación a su escrito de 13.03.2017 (Anotación nº 45272), recepcionado en este Servicio de Minas en idéntica fecha, en el que se requiere informe acerca de si la “utilidad pública” inherente a las Concesiones de Explotación, resultaría asimilable a los supuestos previstos en el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (Artº 37.3 y 4) y Artº 65.1 del Texto Refundido de la LOTAU, y en particular en cuanto a la “Aprobación de Proyectos incluidos en planes aprobados por las Administraciones Autonómica o Estatal” que se recoge en los mismos, desde este Servicio de Minas se informa que NO resultan asimilables ambos supuestos, lo que nos lleva a concluir que NO existe razón alguna que justifique la exclusión de la Calificación Urbanística.*

*En cualquier caso reiteramos que, el expediente en cuestión, a día de la fecha, se encuentra a expensas de que sean resueltos, por la Consejería de Economía, Empresas y Empleos, ambos recursos de alzada interpuestos contra la resolución de esta Dirección Provincial, de 11.07.2016, sobre necesidad de ocupación, cuyo texto íntegro fue publicado en el BOE nº 227, de 20.09.2016, y en la que se relacionan los antecedentes del expediente.*

- El Ayuntamiento de Abenójar, contesta en fecha 21 de Marzo de 2017, lo que de forma concluyente se recoge a continuación:

***Pues bien, atendiendo al contenido del artículo 37 en su apartado 4º, del Reglamento del Suelo, debe de desestimarse la alegación formulada por la actora, pues tal y como señala el letrado de la administración demandada, y se desprende de la lectura del citado precepto, el apartado d) del artículo 37,4 se refiere a los supuestos recogidos en el apartado 37.4 a), es decir, cuando se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones, lo que concurre en el presente recurso.....”***

*Por lo expuesto y con independencia de que puedan o no asimilarse los conceptos a que hace referencia en su escrito, este Ayuntamiento considera que el proyecto de explotación minera “El Moto” debe ser objeto de calificación urbanística expresa por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma, no pudiendo excluirse ni entenderse implícita la calificación urbanística por no darse la totalidad de los requisitos que establece el artículo 37.4 del Reglamento de Suelo Rústico.*

*Por otra parte, este Ayuntamiento considera que se trata de un proyecto de gran interés para el municipio y la zona, dada la generación de empleo y crecimiento económico que conllevará.*



De la lectura de los Informes tanto del Servicio de Minas como del propio Ayuntamiento de Abenójar, a los que se hace alusión en los dos apartados anteriores, se descarta que la Calificación Urbanística de la Explotación Minera de referencia vaya implícita en la Aprobación del Proyecto de ésta, tratándose en definitiva de una Calificación Urbanística Autonómica como al final termina tramitándose.

### **ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 21 DE ABRIL DE 2017:**

Analizado detalladamente el expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

- Darse por enterada de la presente solicitud de Calificación Urbanística.
- DEJAR PENDIENTE DE OTORGARLE la mencionada Calificación Urbanística hasta tanto tome Firmeza la “Resolución (de 11/Julio/2016) de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real, por la que se acuerda la Necesidad de Ocupación de los Bienes y Derechos necesarios para el desarrollo de los trabajos , instalaciones y servicios de la Concesión de Explotación: Sol-1, CRC12896-10” (BOE nº 227 de 30 de Septiembre de 2016) y cuyo origen es la solicitud de iniciación del Procedimiento de Expropiación Forzosa formulada por la mercantil MINING HILL’S, S.L.

La Alegación presentada el 12 de Abril de 2017 (R.U. de Entrada nº 1.175.211) por el promotor de la Calificación Urbanística de referencia, durante el trámite de Audiencia que se le concedió, está relacionada con el siguiente párrafo:

*No obstante, y de cara al futuro tratamiento de la Calificación Urbanística de referencia que pueda Otorgar la CPOTyU, tanto el Ayuntamiento de Abenójar, como el Promotor de ésta, deberán aclarar si la Línea Eléctrica Aérea de Alta Tensión de unos 12,70 Km de longitud y de 15 KV, y todo lo que ésta conlleva (Subestación, transformadores, apoyos, etc....), que suministrará de Energía a las Instalaciones de la Explotación Minera de referencia, y a la que se hace referencia expresa en la Resolución de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, respecto de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto, está incluida o no dentro de la mencionada Calificación Urbanística y por tanto en la futura Licencia Urbanística que, llegado el caso, pueda conceder el propio Ayuntamiento.*

Del acuerdo que adopta la CPOTyU se le deberá dar traslado, además de al Ayuntamiento de Abenójar y al promotor de la Calificación Urbanística, a la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real para conocimiento y efectos oportunos de esta última.

### **NUEVA DOCUMENTACIÓN, RESOLUCIONES Y PUBLICACIONES RECIBIDAS POSTERIORMENTE AL ACUERDO DE LA CPOTyU DE 21 DE ABRIL DE 2017:**

Resoluciones y Publicaciones:





- Resolución de 27/04/2018, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se amplía la vigencia de la declaración de impacto ambiental del proyecto: Explotación minera de wolframio El Moto (expediente PRO-CR-12-0273), situado en los términos municipales de Abenójar y Almodóvar del Campo (Ciudad Real), cuyo promotor es Mining Hill's, SL (DOCM nº 88, de 7 de Mayo de 2018).
- Acuerdo de 29/05/2018, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la urgente ocupación de bienes y derechos necesarios para la explotación de los trabajos, instalaciones y servicios de la concesión de explotación Sol-1 CRC12896-10, en el término municipal de Abenójar (Ciudad Real) (DOCM nº 113, de 11 de Junio de 2018).
- Resolución de 25/07/2018, de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real, por la que se fija fecha para el levantamiento de actas previas a la ocupación de bienes y derechos afectados por los trabajos, instalaciones y servicios, en la concesión minera SOL-1 CRC12896-10, sita en el término municipal de Abenójar (Ciudad Real), cuyo titular es Mining Hill's, S.L. (DOCM nº 154, de 7 de Agosto de 2018).
- Corrección de errores de la Resolución de 02/12/2014, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: Explotación minera de wolframio El Moto (expediente PRO-CR-12-0273), situado en los términos municipales de Abenójar y Almodóvar del Campo (Ciudad Real), cuyo promotor es Mining Hill's, SL (DOCM nº 62, de 28 de Marzo de 2019).

#### Documentación e Informes:

- Mediante Registro Electrónico, de fecha 13 de Septiembre de 2019, con nº de Entrada 2.902.632, el Ayuntamiento remite escrito del Promotor de la Calificación Urbanística, de fecha 11 de Septiembre de 2019, solicitando que se Otorgue Calificación Urbanística por considerar lo que literalmente figura en el punto 3 de su escrito y que se refiere a:

“3.- Que la Administración ha Desestimado los Recursos interpuestos por los propietarios contra la citada Resolución (Resolución de 11 de Julio de 2016, de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo) de necesidad de Ocupación de Bienes y Derechos , por lo que la misma es firme en Vía Administrativa”.

- Mediante Registro Electrónico, de fecha 22 de Noviembre de 2019, con nº de Entrada 3.792.018, el Ayuntamiento remite el siguiente escrito, cuyo literal se transcribe a continuación:

*Dña. Verónica García Sánchez, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Abenójar, con DNI nº 51927705F, en representación del Ayuntamiento de Abenójar, con CIF nº P-1300100-C y domicilio en Plaza de la Constitución nº 3*

*EXPONE*



*Primero. Que con fecha 28 de abril de 2017, registro de entrada nº 692, se recibió de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real, el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el expediente 21/2016 sobre calificación urbanística en suelo rústico para la explotación minera subterránea “El Moto”, promovido por Mining Hill’s, S.L., por el cual deja pendiente de otorgar la mencionada calificación urbanística en tanto adquiera firmeza la Resolución de 11/07/2016, de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real, por la que se acuerda la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de los trabajos, instalaciones y servicios de la concesión de explotación SOL-1, CRC12896-10, en término municipal de Abenójar (Ciudad Real), publicada en el Diario Oficial de Castilla La Mancha nº 141 de 20 de julio de 2016.*

*Segundo. Que la firmeza de la Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real, por la que se acuerda la necesidad de ocupación de los bienes y derechos, a que se refiere el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ha de entenderse referida a la vía administrativa, no a la judicial, pues contra el acuerdo de necesidad de ocupación puede interponerse recurso administrativo y éste tiene carácter suspensivo hasta tanto se dicte la resolución expresa, tal y como establece el artículo 22 de la Ley de Expropiación Forzosa.*

*Tercero. Que esta circunstancia ha sido puesta de manifiesto por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo en Sentencia 5244/1987, la cual establece en su fundamento de derecho segundo que: “El artículo 25 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiados, se procederá a determinar su justo precio, firmeza que debe entenderse referida a la vía administrativa, interpretación que tiene apoyo en razones de orden legal, jurisprudencial y jurídico- práctico: A) En el aspecto legal, el artículo 22.3, párrafo último, de la Ley de Expropiación Forzosa establecía que la resolución del recurso de alzada contra el acuerdo de necesidad de ocupación no era impugnabile en la vía contencioso-administrativa, por lo que, necesariamente, cuando el texto legal hace referencia a la firmeza del acuerdo de necesidad de ocupación se está refiriendo a su firmeza en vía administrativa, criterio que avala el mismo precepto cuando dispone que la interposición del recurso de alzada contra el acuerdo de necesidad de ocupación producirá efectos suspensivos hasta tanto se dicte la resolución expresa, lo que evidencia que, una vez resuelto el recurso de alzada y firme en vía administrativa el acuerdo de necesidad de ocupación, el mismo despliega todos sus efectos, entre otros aspectos, en el referente a la fijación del justiprecio...”*

*Cuarto. Que mediante Resolución de fecha 09/06/17, del Secretario General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, fueron desestimados los recursos de alzada interpuestos por los propietarios de los terrenos contra la mencionada Resolución de 11/07/2016, de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real, por la que se acuerda la necesidad de ocupación de los bienes y derechos*





*necesarios para el desarrollo de los trabajos, instalaciones y servicios de la concesión de explotación SOL-1, CRC12896-10, de lo que se infiere que dicha Resolución de 11/07/2016 ha adquirido firmeza en vía administrativa.*

*Quinto. Que por todo lo anterior, se entiende que se ha cumplido la condición suspensiva de la tramitación del expediente de calificación urbanística, por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo podría proceder ya a su otorgamiento.*

*En consecuencia,*

*SOLICITA*

*Se tenga por presentado el presente escrito, y por todo lo expuesto, por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se continúe con la tramitación del expediente 21/2016, sobre calificación urbanística en suelo rústico para explotación minera subterránea “El Moto”, a instancia de Mining Hill’s, S.L.*

- Igualmente, y adjunto al Registro Electrónico al que se hace referencia en el punto anterior, se recibe además nuevo Informe Técnico Municipal Favorable, fechado el 15 de Noviembre de 2019.
- ❖ Destaca D. Antonio Mateo la firmeza de la Resolución de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, alegó la promotora que la extensión de línea eléctrica no era objeto de calificación, así mismo informa que D<sup>a</sup> Ana Isabel Ortego, Jefa del Servicio de Minas, despachó el asunto con él y puede ser sometido a la consideración de la CPOTyU porque la Administración ha desestimado los recursos interpuestos por los expropiados.
- ❖ D. Casto Sánchez hace notar la inversión (28.000.000 €), 500.000 Tm/año y 18 años de vida útil.
- ❖ Interviene D. Ángel Leal exponiendo que de prevén 200 puestos de trabajo, ya que consta de dos fases, la primera para la extracción del mineral y la segunda para el tratamiento del mineral.
- ❖ Pregunta D. José Manuel Labrador si hay o no medidas ambientales a lo que contesta D. Jesús Motos que no porque es en subsuelo.

#### **ACUERDO CPOTyU:**

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, y fundamentalmente la Resolución, de 9 de Junio de 2017, del Secretario General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, por la que se desestiman los Recursos de Alzada interpuestos por los propietarios de los terrenos contra la Resolución de la Dirección Provincial de la mencionado Consejería, de 11 de Julio de 2016, por la que se acordó la Necesidad de Ocupación de Bienes y Derechos.





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, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA a las Instalaciones de la Explotación Minera de referencia, salvo a la Línea Aérea de Alta Tensión de unos 12,70 km de longitud y de 15 Kv, y todo lo que ésta conllevará (Subestación, transformadores, apoyos, etc.) que suministrará de Energía a las mencionadas Instalaciones, por considerar que se ajustan a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Artículo 57 del Título IV del PDSU de Abenojar, relativo a las Normas en Suelo No Urbanizable, concretamente en cuanto a Construcciones / Instalaciones en Suelo No Urbanizable, Procedimientos Especiales, 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 la Justificación y el cumplimiento de:
  - 1.- Resolución de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, de 2 de Diciembre de 2014, sobre Declaración de Impacto Ambiental (Expte. PRO-CR-12-0273) / DOCM de 19 de Diciembre de 2014.
  - 2.- Resolución de la Dirección General de Industria y Energía y Minería, de 3 de agosto de 2015, sobre el otorgamiento de concesión de Explotación derivada del permiso de investigación Sol-1 (CRC12896-10) / DOCM de 10 de Septiembre de 2016.
  - 3.- Resolución del Director Provincial de Economía, Empresas y Empleo, de 27 de Enero de 2016, sobre Aprobación del plan de labores del año 2016, y posteriores si los hubiese.
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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





corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte





de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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.



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.

La presente Calificación Urbanística:

- Deberá entenderse siempre supeditada, en cuanto a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras por parte del Ayuntamiento, a la posible Resolución del TSJ/CLM en relación con el acuerdo de Necesidad de Ocupación de Bienes y Derechos; ya que, si no se pueden Ocupar los terrenos, no podrían comenzar las Obras.
- Asimismo, se entiende sin perjuicio del resultado final del Expediente Expropiatorio, ya que la Calificación Urbanística no prejuzga ni puede entrar en las cuestiones que pueda plantear el procedimiento expropiatorio, tales como la determinación del justiprecio, la titularidad de los bienes, etc. que son cuestiones ajenas a la calificación urbanística y que, de suscitarse, deberán residenciarse en el correspondiente expediente de expropiación, y, en su caso, ante los Tribunales que corresponda.

**4.1.2 - FUENTE EL FRESNO - Expediente 8/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE UNA PLANTA ASFÁLTICA EN CALIENTE, promovido por ASFALTOS VICÁLVARO, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 12, Parcelas 291, 292, 294, 296 y 324, Cantera “Los Rayados”, con acceso tanto a la Cantera como a la Planta Asfáltica desde el camino de los Rayados que conecta con la Carretera Nacional N-401, p.k. 161+200, margen derecha.
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie total entre todas las parcelas:** 5,8538 Has
- **Superficie construida:** 0,00 m<sup>2</sup>c, ya que no existen edificaciones, salvo Instalaciones y elementos móviles, ascendiendo la ocupación a un total de 19.409 m<sup>2</sup>s
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Instalación de una Planta de Aglomerado Asfáltico en caliente, ubicada en la Cantera “Los Rayados”. D. Ignacio Díaz-Ropero Cruz, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Instalación de la Planta de fabricación de Aglomerado Asfáltico en caliente de referencia, que será tipificada como Discontinua, se ubicará en el interior del recinto de una Explotación Minera consolidada, denominada “Cantera de los Rayados”, al objeto de aprovechar sinergias comunes entre ambas, y con la finalidad principal de disponer de la materia prima (áridos procedentes de la Cantera) para la fabricación del





Aglomerado Asfáltico lo más próximo posible. La Cantera de la que dependerá la Planta Asfáltica, está siendo explotada actualmente por la Multinacional CEMEX.

La superficie aproximada para las Instalaciones es de unos 20.000 m<sup>2</sup>s, ya que se deben tener en cuenta las Zonas reservadas para el acopio de áridos, Zona de aparcamiento y Zona de maniobra. En el caso concreto, la Planta Asfáltica ocupará 19.409 m<sup>2</sup>s, aunque la superficie Catastral del ámbito asciende a 58.538 m<sup>2</sup>s. El ámbito total de la Cantera asciende a 750.211,75 m<sup>2</sup>s, dentro de los que se incluyen los 19.409 m<sup>2</sup>s de la Planta.

El acceso a la Zona se realiza desde la Carretera Nacional N-401, p.k. 161+200, margen derecha, continuando por el camino de los Rayados, estando estos acondicionados, ampliados y adaptados al tipo de tráfico que van a soportar y así poder dar servicio a las Instalaciones proyectadas, repartidas éstas superficialmente de la siguiente forma, según las diferentes Zonas en las que se desarrollará la actividad de las mismas:

- Acopio de material de Obra.....	870,00 m <sup>2</sup>
- Acopio de áridos.....	1.275,00 m <sup>2</sup>
- Aparcamiento de camiones .....	2.810,00 m <sup>2</sup>
- Zona de descarga de betún, fuel y gasóleo .....	200,00 m <sup>2</sup>
- Zona de trabajo .....	2.200,00 m <sup>2</sup>
- Viales.....	970,00 m <sup>2</sup>
- Aparcamiento de turismos.....	300,00 m <sup>2</sup>
- Zona de generación de energía eléctrica .....	130,00 m <sup>2</sup>
- Punto Limpio.....	50,00 m <sup>2</sup>
- <u>Zona de maniobra.....</u>	<u>10.604,00 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total .....	19.409,00 m <sup>2</sup>

La Planta Asfáltica tiene una capacidad de producción nominal de 260 Tm/h (Intrame RM-160), ascendiendo a una producción máxima de 280 Tm/h, estando previsto que pueda servir aglomerado al menos a los Municipios de Fuente el Fresno, Malagón, Fernán Caballero y Villarrubia de los Ojos, estando prevista la creación de 4 nuevos puestos de trabajo.

- **Presupuesto de Ejecución Material en cuanto al coste de la maquinaria:** 352.962,38 €.
- ❖ Pregunta D. Jesús Motos por el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado y contesta D. Antonio Mateo que queda condicionado al informe, y que ya se recoge en la ponencia.
- ❖ Especifica D, Ángel Leal que, con carácter previo, el explotador minero consigne cantidades para la restauración de la situación preexistente.

**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, como los Artículos 7.8, 7.8.1, 7.9, 7.9.1 y 7.9.2 del POM de Fuente el Fresno, 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 y justificar el cumplimiento de todas las condiciones y medidas que recogen las Resoluciones que cita el Informe Ambiental emitido el 28 de Junio de 2019 por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, relativo a la Consulta Ambiental realizada por el Ayuntamiento de Fuente el Fresno (Expte. CON-CR-19-4561).
2. Exigir el Informe preceptivo y vinculante de la Unidad de Carreteras del Estado en Ciudad Real del Ministerio de Fomento, al verse afectado, por el incremento de la actividad de vehículos, el acceso que existe en la Carretera Nacional N-401, p.k. 160+200, margen derecha, desde donde se accede actualmente a la “Cantera de los Rayados” y desde el que también se accederá a la Planta Asfáltica de referencia.
3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
4. 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 29.269 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la legalización proyectada), 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.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento





(Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas





Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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 Legítima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma.

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

**4.1.3 - HERENCIA - Expediente 22/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, promovido por HORMIGONES HERENCIA, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 59, Parcelas 55 y 70, con acceso desde un camino que separa las Parcelas 70 y 55 que conecta con la Carretera de Titularidad Local CR-P-1104, p.k. 1,5 de Herencia a Camuñas.

Respecto de esta particularidad, se advierte que aunque las Parcelas 55 y 70 son equidistantes, al estar separadas unos 380 m, ambas están unidas y so continuidad del resto de Parcelas vinculadas a la Actividad de la Planta de Hormigón; es decir, de las Parcelas 66, 67 y 71, que aunque no quedarán vinculadas a la Planta de Tratamiento y Reciclaje; si están vinculadas a la Planta de Hormigón a la que complementa como prolongación de la actividad de esta última.

- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie de las parcelas:** 32.884 m<sup>2</sup>s entre las dos parcelas vinculadas, con acceso a la Parcela 70 directamente desde el acceso existente en el p.k. 1,5 de la CR-P-1104 de Herencia a Camuñas.
- **Superficie ocupada:** 7.500 m<sup>2</sup>s de los que únicamente se consideran a efectos de Ocupación las siguientes superficies correspondientes a:

- Solera de Hormigón para maquinaria ..... 240 m<sup>2</sup>s
- Solera de Hormigón para acopio de inertes ..... 130 m<sup>2</sup>s
- Solera de Hormigón para playa de descarga ..... 300 m<sup>2</sup>s
- Superficie total Soleras ..... 670 m<sup>2</sup>s

- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.





Castilla-La Mancha

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Actividad de Planta de Tratamiento y Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición. M<sup>a</sup> Carmen Redondo Palomo. Ingeniero Industrial.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Planta de Tratamiento y Reciclaje únicamente recibirá residuos de construcción y demolición que no sean peligrosos, tanto de la propia Planta de Hormigón, cuya ampliación fue tramitada en CPOTyU de sesión de 15 de Diciembre de 2008, ubicada en el Polígono Catastral nº 59, Parcelas 66, 67, 70 y 71, al objeto entonces de ampliar la mencionada Planta de Hormigón mediante la construcción de una Nave de 1.071 m<sup>2</sup>c y un cobertizo de 510 m<sup>2</sup>c (Expte. 15/2018/SR), como residuos externos procedentes de obras de construcción y demolición (94.082 m<sup>2</sup>s entre todas las Parcelas).

Además, también existen antecedentes anteriores en CPU de sesión de 27 de Febrero de 2003, relacionados con otra ampliación de la mencionada Planta de Hormigón.

La Instalación de la Planta de Reciclaje de ahora, únicamente pretende la ejecución de tres Soleras de Hormigón con una superficie total de 670 m<sup>2</sup>s.

Además, se dispondrá de otros espacios que no serán Hormigonados, ya que estarán destinados a:

- Acopios de Áridos y Maniobrabilidad..... 1.830 m<sup>2</sup>s
- Acopios de Áridos ..... 5.000 m<sup>2</sup>s

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 17.489,00 €.

#### 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, como al Artículo 79, apartado 5.2.1, relativo a los Usos Autorizables en Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Herencia, 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. Verificar de la Viceconsejería de Medio Ambiente la vigencia, a día de hoy, de la Resolución del Informe de Impacto Ambiental emitido con fecha 22 de Abril de 2016 (PRO-SC-15-0431)
2. Exigir y cumplir todo lo recogido en le Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente, de fecha 22 de Abril de 2016 PRO-SC-15-0431, en el caso de que dicha Resolución continúe siendo vigente actualmente.
3. Solicitar y exigir el cumplimiento de lo que establezca el Informe Preceptivo y Vinculante de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, relativo a la suficiencia del acceso actual que también se usará como acceso a la Instalación de la Planta de Tratamiento de Residuos, ubicado en el p.k. 1,5 de la Carretera de Titularidad Local CR-P-1104, de Herencia a Camuñas, y desde el que actualmente se accede a la Planta de Hormigón existente y a la que estará vinculada la Planta de Tratamiento y Reciclaje de Residuos.
4. Obtener 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 16.442 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la legalización proyectada), 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.
6. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)





- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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





siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

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





**4.2.1 - RETUERTA DEL BULLAQUE - Expediente 74/2018 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para CAMBIO DE USO-ADAPTACIÓN DE DOS NAVES EXISTENTES PARA NUEVA ALMAZARA Y BODEGA EXPERIMENTAL, promovido por PECUARIA CONCERTADA “EL MOLINILLO”, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 7, Parcela 1, con acceso a las Naves a las que se les pretende cambiar el Uso y Adaptar, desde la CM-4107 de Retuerta del Bullaque a Los Yébenes, a la altura del “Poblado del Molinillo”.
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie de la parcela:** 3.152 Has, aunque el recinto (El Molinillo) donde se ubican las dos Naves a las que se les cambiará el Uso tiene una superficie de 3,8145 Has
- **Superficie construida:** 1.177,27 m<sup>2</sup>c, entre las dos Naves (Almazara y Bodega)
- **Figura de planeamiento municipal:** PDSU
- **Documentación técnica y autor:** Memoria Técnico-Urbanística, Justo M<sup>a</sup> Banegas Banegas, Ingeniero Agrónomo
- **Breve Descripción del Uso:**

El cambio de Uso-Adaptación que plantea la Calificación Urbanística afecta a dos Naves ya existentes que datan aproximadamente de 1950.

La descomposición en cuanto a superficie construida es la siguiente:

- Nave 1, Bodega .....518,60 m<sup>2</sup>c
- Nave 2, Almazara.....658,67 m<sup>2</sup>c
- Superficie construida total.....1.177,27 m<sup>2</sup>c

Las dos naves en las que se pretende intervenir están unidas entre sí, tienen planta rectangular, y están adosadas por uno de sus lados de mayor dimensión. Ambas naves están construidas con muros de carga de piedra, revestidas con enfoscados de cemento.

Las cubiertas de las naves son a dos aguas a base de teja cerámica árabe. En cuanto a la altura a cumbre y a las características más particulares de cada una de las naves es la siguiente:

- Nave 1, Bodega: 9,80 m hasta el terreno exterior en la zona más alta, estando la solera interior a 1 m aproximadamente por debajo del terreno de la puerta principal, por lo que el acceso a la nave se realiza mediante una rampa. Adosado a su cara norte, tiene un porche cubierto a un agua mediante teja cerámica que ocupa parcialmente dicha fachada.





- Nave 2, Almazara: 7,40 m, estando la solera interior a unos 3 m aproximadamente por debajo de la puerta principal, por lo que el acceso a la nave se realiza mediante unas escaleras. Adosado a su esquina suroeste está el transformador existente, al que acomete una línea de Media Tensión aérea.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 1.576.732,92 €.
- ❖ D. Jesús Motos llama la atención sobre el hecho de que deben justificar el uso de la captación de aguas.

#### 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, como a lo que establece la Sección Primera, Disposiciones Generales del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Retuerta del Bullaque, concretamente en cuanto a lo que determina el Artículo 9 del mismo, relativo a Disposiciones Generales, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, así como a lo que establece la Disposición Transitoria Primera del RSR/LOTAU, modificada por la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU; 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 el cumplimiento de las Medidas Ambientales y de seguimiento que propone el promotor de la Calificación Urbanística y los requisitos ambientales que se desprendan de la Resolución de 17 de Septiembre de 2019 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de cambio de Uso y Adaptación de las dos Naves de referencia. (Expediente PRO-CR-18-1108).
2. Exigir el Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, dado que el acceso a las a las Naves a las que se les pretende cambiar el Uso y Adaptar, se realiza desde la CM-4107 de Retuerta del Bullaque a Los Yébenes, a la altura del “Poblado del Molinillo”
3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.





4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), por considerar la naturaleza Agroindustrial de la Actividad (Sector Primario con primera transformación) cuyo desarrollo facilitará la Calificación Urbanística Otorgada.
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación





Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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





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

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

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

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

**4.2.2 - GUADALMEZ - Expediente 7/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA ALBERCA, UNA NAVE DE APEROS Y UNA MOBILE HOME, promovido por D. TEÓFILO PÉREZ JIMÉNEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 2, Parcela 299, con acceso desde un camino público que tiene su origen en el casco urbano de Guadalmez, no viéndose afectada ninguna carretera Autonómica, Local o Nacional.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, Zona de Especial Protección de Aves y Lugar de Interés Comunitario. (ZEPA denominada: “Sierras de Almadén, Chillón y Guadalmez”)
- **Superficie de la parcela:** 16.577 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:**
  - Mobile Home ..... 32 m<sup>2</sup>c
  - Casilla Almacén de aperos ..... 6 m<sup>2</sup>c
  - Total Superficie Construida..... 38 m<sup>2</sup>c
  - Superficie Ocupada Alberca ..... 24 m<sup>2</sup>s
- **Figura de planeamiento municipal:** PDSU





Castilla-La Mancha

- **Documentación técnica y autor:** Memoria Técnica de la Mobile Home. Miguel A. Zamorano Toledano, Arquitecto
- **Breve Descripción del Uso:**

La Calificación Urbanística de referencia plantea la construcción de:

- Una Casa móvil (Mobile Home), datada de un chasis, ruedas y lanza de arrastre que la hace totalmente transportable, no necesitando ser desmontada para su traslado, no siendo necesario tampoco fijarla al suelo de ningún modo, por lo que no necesita ningún tipo de obra, por lo que se considera un bien mueble. Es un elemento prefabricado con condiciones de instalación por parte del fabricante.

Como movimiento de tierras se requerirá únicamente la nivelación del terreno y la excavación de 4 pequeños agujeros de 50 cm x 50 cm, con una profundidad de 50 cm rellenos de hormigón, para la colocación de tacos de madera nivelados sobre los que se asentará la Mobile Home.

La superficie de la Mobile Home (Vehículo habitable transportable de recreo) tendrá unas dimensiones de 4,00 x 8,00 = 32 m<sup>2</sup>.

- Una alberca de doble pared de ladrillo macizo con cerchado de ferralla hormigonado, con paredes exteriores enfoscadas. El objeto de su construcción es almacenar agua para destinarla al riego por goteo de olivos, árboles frutales y un pequeño huerto casero.

La superficie de la Alberca será de 4,00 x 6,00 = 24,00 m<sup>2</sup>, tendrá una profundidad de 1,20 m y unos 29 m<sup>3</sup> de volumen.

- Una casilla de aperos de labranza y maquinaria agrícola para atender olivos. El cerramiento de la casilla será mediante bloques de termoarcilla enfoscada de cemento, el Suelo se realizará mediante solera de cemento y la cubrición será mediante chapas tipo sándwich imitando teja a un agua, colocadas sobre tirantes metálicos. La altura será de 2,00 m en el frente y de 2,10 m en el frontal posterior, tendrá dos ventanas en los laterales y una puerta frontal. La cimentación se realizará mediante zapatas de hormigón.

La superficie de la Casilla de aperos será de 3,00 m x 2,00 m = 6 m<sup>2</sup>c.

- **Presupuesto de Ejecución Material:**

- Mobile Home ..... 1.555,00 €  
(Movimiento de tierras + Cimentación + Fosa Séptica)
- Alberca..... 2.457,70 €
- Casilla Almacén de aperos ..... 689,00 €
- Total PEM..... 4.701,70 €

**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:

**A.- OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA a la construcción de la Alberca y de la Casillo de almacén de Aperos**, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como al Capítulo III del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativo a “Normas Generales para el Suelo No Urbanizable”, 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 y justificar el cumplimiento de lo que recoge el Informe Ambiental, de fecha 15 de Septiembre de 2017, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la entonces Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, como respuesta a la Consulta realizada por el Ayuntamiento de Guadalmez (Expte. CON-CR-16-2651).
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo





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

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.

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

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

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

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de





Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

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

**B.- DENEGAR LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA para la Instalación de la Mobile Home**, por considerar que:

- No queda justificada su vinculación a la Explotación Agrícola a la que se pretende asociar.
- La Parcela Mínima vinculada a la Instalación de la Mobile Home, entendida ésta como Construcción a pesar de ser móvil en cuanto a su implantación, ya que aun así irá anclada al terreno, no reúne las 3 Has que establece el Artículo 5 de la ITP/Suelo Rústico/Orden de 31 de Marzo de 2003, al no quedar acreditado que se trate de una Vivienda Familiar vinculada a la Explotación Agrícola, no tratándose por tanto de una





Instalación/Construcción cuyo Programa Funcional sea y/o tenga como finalidad que vaya a estar Vinculada a una Explotación de ese tipo, puesto que la Superficie de la Mobile Home ascenderá a 32 m<sup>2</sup>c frente a los 6 m<sup>2</sup>c de la Casilla de Almacén de aperos con la que contará la Explotación Agrícola que la justificaría como tal.

**4.2.3 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 19/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS EN EDIFICACIÓN AGRÍCOLA, promovido por ÁNGEL SANZ E HIJOS S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 176, Parcela 5, Paraje “Cerro Albarca”, Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.
- **Suelo:** No Urbanizable, Zona de Tratamiento Tipo A según las NN.SS., y Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural por encontrarse dentro de los límites del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.
- **Superficie de la parcela:** 286,5858 Has
- **Superficie construida total de las Edificaciones:** 1.572 m<sup>2</sup>c
- **Superficie de las cubiertas sobre las que se interviene:** 566 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución, Ángela María Sendarrubias Bermejo, Arquitecta
- **Breve Descripción de la Rehabilitación:**

Se trata fundamentalmente de rehabilitar las techumbres de unas Edificaciones Agrícolas y de la Construcción de un nuevo Porche de entrada. Entre las Edificaciones cuya cubierta se rehabilita, también se encuentra la de una vivienda vinculada e integrada en la Explotación Agrícola, siendo este último Uso el mayoritario frente al de la vivienda.

Las intervenciones se localizan en cuatro Zonas de las Edificaciones Agrícolas con arreglo al siguiente reparto superficial:

- Zona 0/Porche ..... 120 m<sup>2</sup>c
- Zona 1 ..... 60 m<sup>2</sup>c
- Zona 2 ..... 40 m<sup>2</sup>c
- Zona 3 ..... 90 m<sup>2</sup>c
- Zona 4 ..... 256 m<sup>2</sup>c
- Superficie total de las Cubiertas afectadas.. 566 m<sup>2</sup>c

Las intervenciones concretas en cada una de las Zonas anteriores serán las siguientes:



- Zona 0/Porche:
  - Demolición de la pérgola de entrada, de los pilares existentes y de las verjas existentes.
  - Construcción de la nueva cimentación de zapatas bajo pilares.
  - Construcción de nuevo forjado de hormigón inclinado y teja cerámica.
- Zona 1:
  - Demolición de forjado de estructura de madera y teja cerámica.
  - Elevación de muros laterales de la nave.
  - Construcción de nuevo forjado de hormigón y teja cerámica.
- Zona 2:
  - Desmonte de faldón de teja cerámica.
  - Montaje de faldón de teja cerámica.
- Zona 3:
  - Demolición de cubierta de fibrocemento por gestor de residuos autorizado.
  - Elevación de nuevos laterales de la nave.
  - Construcción de nuevo forjado de hormigón y teja cerámica.
- Zona 4:
  - Demolición de forjado de estructura de madera y teja cerámica.
  - Elevación de los muros laterales de la nave.
  - Construcción de cubierta de estructura metálica y panel metálico para nave.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 53.189,05 €.

#### 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, como a lo que establece el Artículo 2º de las Ordenanzas Regulatoras del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, 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 y comprobar el cumplimiento de las tres condiciones de carácter técnico que expresamente recoge el Informe Favorable, de fecha 7 de Junio de 2019, de la Dirección del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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.

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el





derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

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

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

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

**4.2.4 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 33/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE DE APEROS PARA USO AGRÍCOLA (ALMACÉN), promovido por VILLAMAGNA. S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 101, Parcela 11, Finca “La Garganta”, Finca “La Ribera”, excluida del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, según se desprende de la Ley 6/2011, de 10 de Marzo, de Declaración del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona (DOCM nº 56, de 22 de Marzo de 2011, pág. 11.068)
- **Suelo:** No Urbanizable, Zona de Tratamiento Tipo A, Equivalente a Suelo No Urbanizable de Especial Protección para las Aves (ZEPA)
- **Superficie de la parcela:** 140,1984 Has
- **Superficie construida del nuevo garaje:** 36,00 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución, Antonio Gil Daimiel, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

Se pretende construir una nave de Aperos para Uso Agrícola de 36,00 m<sup>2</sup>c (6,00 m x 6,00 m), aunque según el Proyecto Técnico “Sin Uso definido” con destino Almacén.



El Almacén tendrá una altura a alero de 4,00 m, dispondrá de cubierta a dos aguas, y además de la puerta de 4,00 m de ancho por 3,00 m de alto de acceso a la misma, dispondrá de un único hueco en uno de los laterales al objeto de ventilar e iluminar el interior de la misma.

El cerramiento interior del Almacén será enlucido y pintado, realizándose el solado del mismo mediante Solera de Hormigón.

Los cerramientos exteriores del Almacén serán mediante bloque de ladrillo termoarcilla, enfoscados y pintados en su exterior.

La cubierta inclinada se rematará con panel de chapa tipo sándwich apoyada sobre cerchas y correas metálicas.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 10.080,00 €.

#### 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, como al Artículo 2º de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, 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 y comprobar el cumplimiento de todo lo recogido en el Informe Ambiental, emitido el respecto, en fecha 19 de Diciembre de 2019, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte. CPN-CR-19-4958).
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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





o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

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

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.

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



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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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



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

**4.2.5 - DAIMIEL - Expediente 23/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA CASETA PARA SONDEO, promovido por D. VALERIANO LÓPEZ DE TORO, 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 77, Parcela 33 (parcialmente): 15.000,00 m<sup>2</sup>s, Paraje “Cañada Mendoza”, con acceso a la Parcela desde el “Camino Público de Molemocho”
- **Finca Registral:** 34.813
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Zona periférica de Protección del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel)
- **Superficie de la parcela:** 223.161 m<sup>2</sup>s (22,3161 Has)
- **Superficie vinculada a la Calificación Urbanística:** 15.000 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 15,00 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Memoria Valorada, D<sup>a</sup> Dolores González López, Ingeniera Técnico Agrícola
- **Breve Descripción del Uso:**

La presente Calificación Urbanística y en concreto la Parcela 33 del Polígono Catastral de Rústica 77 afectada por la misma ya fue objeto de otra Calificación Urbanística Otorgada en CPOTyU de sesión de 16 de Diciembre de 2009, al objeto de construir un Porche Ganadero de 242 m<sup>2</sup>c (15 m x 30 m) y de ejecutar un cerramiento perimetral de seguridad.

El mencionado Porche Ganadero se ejecutaría de forma anexa a una Nave Agrícola ya existente de 692 m<sup>2</sup>c (692 m<sup>2</sup>c + 242 m<sup>2</sup>c = 934 m<sup>2</sup>c).

No obstante, se advierte que en el Expediente Administrativo, y concretamente en el Informe Técnico Municipal, de fecha 16 de Julio de 2019, se asume que sobre la Parcela 33 ya existen construidos 707 m<sup>2</sup>c entre Naves y Porches Agrícolas preexistentes.

Actualmente lo que se pretende es la construcción de una Caseta de 15,00 m<sup>2</sup>c para guardar los útiles de uno de los dos pozos con los que cuenta la Explotación Agrícola; concretamente se albergará un grupo de bombeo, un depósito de gasóleo de 2.000 litros para alimentar el motor de riego, el sistema de filtrado y algunos elementos de control y regulación de la red de riego.



La Caseta cuenta con una superficie útil interior de unos 11,96 m<sup>2</sup> útiles, espacio suficiente para el acceso al motor de riego y de personas para atender las tareas de control, mantenimiento y puesta en marcha del sistema de riego.

La construcción es compacta y puede ejecutarse con soluciones constructivas económicas. Sus dimensiones son las siguientes:

- Longitud entre ejes: 5,00 m
- Anchura entre ejes: 3,00 m
- Pendiente de la cubierta a un agua: 15%
- Altura al alero: 2,60 m
- Altura a la cumbre: 3,20 m

La cimentación de la caseta se resolverá mediante una losa de hormigón, el cerramiento será a base de bloques de hormigón y la cubierta se realizará mediante chapas de panel tipo sándwich. La puerta de acceso será de dos hojas abatibles hacia el exterior de chapa plegada de acero galvanizado. La puerta contará además con una puerta más pequeña de una hoja.

La caseta contará también con dos ventanas correderas de aluminio de dos hojas, que facilitará la correcta ventilación natural.

El Aprovechamiento Hídrico sobre el cual se quiere realizar la Caseta, está reconocido legalmente por la Confederación Hidrográfica del Guadiana con la identificación Expte. 16.042/88.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 1.130 €.

- ❖ D. Ángel Leal expone la necesidad de que se consulten las legalizaciones de las perforaciones y la captación y D. Antonio Mateo contesta que se añadirá al condicionado, previa consulta al Servicio de Minas.

Una vez consultado el Registro de Pozos/Sondeos, del Servicio de Minas de Ciudad Real, se constata que D. Valeriano López de Toro, es titular del pozo A-22.344, por cambio de titularidad de fecha 29.04.1993, ubicado en el T.M. de Daimiel, paraje Cañada de Mendoza.

#### **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, como a los Artículos 37, 1, d) y 41, 1, f) del Título VIII del POM de Daimiel, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección; 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 la justificación y el cumplimiento de todas las condiciones que establece el Informe emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, en fecha 14 de Octubre de 2019 (CON-CR-19-4878).
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.





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.

- 5º En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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





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

**4.2.6 - MIGUELTURRA - Expediente 29/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACENAR APEROS DE LABRANZA, promovido por RIVAS MARTÍN DE LUCÍA, C.B., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 14, Parcela 17, con posibilidad de acceso a la Parcela tanto desde el “Camino Viejo de La Calzada” como desde el “Carril de la Cabeza del Aljibe”.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, ZEPA “Campo de Calatrava”.
- **Superficie de la parcela:** 24.444 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 88,00 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Memoria Técnica y Estudio de Viabilidad, Arturo Rojas Ruiz, Ingeniero de Edificación.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Nave Agrícola que se pretende construir tendrá unas dimensiones de 11,00 m de largo por 8,00 m de ancho, y estará destinada a almacenar aperos de labranza, no solo de las labores agrícolas que se desarrollan en la Parcela 17 del Polígono Catastral de Rústica 14, sino también de las Parcelas colindantes n<sup>os</sup> 11 y 13, ya que todas ellas son de los mismos propietarios.

La cubierta de la edificación será a dos aguas y estará formada a base de chapa plegada apoyada sobre correas metálicas, siendo la Altura a cumbre de 5,00 m.

En cuanto al cerramiento, éste será mediante paneles prefabricados de hormigón, sobre una cimentación superficial formada por zapatas aisladas y vigas de atado. La estructura estará formada mediante perfiles metálicos HEB. Igualmente, la puerta de acceso será metálica, disponiendo además de cuatro ventanas rectangulares, dispuestas de forma enfrentada dos a dos en los laterales más largos de la Nave, al objeto de facilitar la ventilación y la iluminación interior de la misma.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** Se desconoce, no se cita.
- ❖ Admite D. Jesús Motos que la caseta se sitúa sobre una ZEPA y sobre un elemento geomorfológico, hay informe favorable sobre la ZEPA pero no sobre el elemento geomorfológico, que es preceptivo y vinculante, por lo que no debería seguir adelante.



- ❖ Interviene D. Jesús Pintado para exponer si no es necesario que, en lugar de memorias, sean presentados proyectos para su consideración por la CPOTyU y contesta D Antonio Mateo que no existe regulación específica al efecto.

### 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, como a lo que se establece en el Artículo 7,1,1 y siguientes del Capítulo I del POM de Miguelurra, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural; 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 y comprobar el cumplimiento de lo que establece el Informe Favorable Condicionado, emitido el 11 de Junio de 2019, por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.
2. Solicitar Informe Sectorial complementario del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible mediante el que se descarte la afección a posibles Elementos Geomorfológicos.
3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)





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

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.

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

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





siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

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





**4.3.1 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 20/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN GARAJE EXTERIOR A UNA VIVIENDA, promovido por VILLAMAGNA. S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 102, Parcela 18, Finca “La Garganta”, Cortijo “La Ribera”, excluida del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, según se desprende de la Ley 6/2011, de 10 de Marzo, de Declaración del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona (DOCM nº 56, de 22 de Marzo de 2011, pág. 11.068)
- **Suelo:** No Urbanizable, Zona de Tratamiento Tipo A, Equivalente a Suelo No Urbanizable de Especial Protección para las Aves (ZEPA)
- **Superficie de la parcela:** 52,8651 Has
- **Superficie construida del nuevo garaje:** 32,10 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución, Antonio Gil Daimiel, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

Se pretende construir un garaje exterior anexo a una Vivienda existente de unos 137 m<sup>2</sup>c (114 m<sup>2</sup>c de Vivienda y 23 m<sup>2</sup>c de Aparcamiento). El nuevo garaje tendrá capacidad para dos vehículos, estando anexo igualmente a otro garaje ya existente, más pequeño, este último con capacidad para un vehículo, estando todos ellos conectados entre sí.

La cubierta del nuevo garaje será inclinada formada por tabicones de ladrillo hueco doble, sobre la que se colocará teja cerámica mixta. Los cerramientos de fachada serán de un pie de ladrillo macizo enfoscado interiormente, enlucido de yeso y pintado.

Exteriormente el acabado del nuevo Garaje será enfoscado y pintado en paredes, contando con un solado a base de gres antideslizante. La puerta de acceso al Garaje será de chapa, no disponiendo de ningún hueco más.

La cimentación será a base de zanja corrida de hormigón armado, de la que arrancarán los cerramientos de ladrillo macizo, sobre los que descansarán las viguetas correspondientes.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 5.617,50 €.

#### **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, como al Artículo 2º de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, 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 y comprobar el cumplimiento de todo lo recogido en el Informe emitido al respecto, en fecha 19 de Diciembre de 2019, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expe. CON-CR-19-4957).

En especial, deberá disponer de Informe Favorable y/o Autorización del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, siempre antes de que se conceda la correspondiente Licencia Urbanística.

2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo





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

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.

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

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

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

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de





Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

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

**4.3.2 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 32/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la REHABILITACIÓN DE CUBIERTA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE DE USO RESIDENCIAL, promovido por D<sup>a</sup> VERÓNICA ZABALA DE LA SERNA, 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 92, Parcela 21, Paraje “Hato Garro”, ¿Finca “Cercón de la Casa del Vaquero”? Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.
- **Suelo:** No Urbanizable, Zona de Tratamiento Tipo A según las NN.SS., y Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural por encontrarse dentro de los límites del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.
- **Superficie de la parcela:** 11,3558 Has
- **Superficie construida total de la Edificación:** 83,70 m<sup>2</sup>c + 6,25 m<sup>2</sup>c
- **Superficie de las cubierta sobre la que se interviene:** 89,95 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria del Proyecto Básico y de Ejecución, Jesús María Coslado Camacho, Arquitecto Técnico
- **Breve Descripción de la Rehabilitación:**

La Vivienda cuya cubierta se pretende Rehabilitar tiene una superficie construida de 89,95 m<sup>2</sup>c, teniendo una estructura conformada por muros de carga y muretes de piedra en crujías de apoyo, sobre las que se apoyan rollizos de madera y entrevigado de tiguillo, sobre capa de compresión de barro y revestimiento de teja tipo árabe.

La Rehabilitación se plantea porque la cubierta de la Vivienda se encuentra con goteras, en un estado en precario dada la edad de la misma, aproximadamente unos 60 años, y el nulo mantenimiento de la cubierta.

La nueva estructura de la cubierta estará conformada por cerchas metálicas, con entrevigado del mismo material para albergar el bardo, capa de compresión y revestimiento de teja árabe.

La cubierta a Rehabilitar es a un agua, estando la cumbre de la misma a unos 6,00 m de altura desde el Suelo.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 8.995,00 €.

## 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, como a lo que establece el Artículo 2º de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, 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 y comprobar el cumplimiento de las tres condiciones de carácter técnico que expresamente recoge el Informe Favorable, de fecha 21 de Agosto de 2019, de la Dirección del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.
2. Exigir y comprobar el cumplimiento de todo aquello que determine y exija la Autorización de Obras que, llegado el momento, pueda emitir la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, más todo aquello que pudiera ser exigible, y que recoge de forma detallada el Informe emitido por la mencionada Confederación en fecha 19 de Agosto de 2019.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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.

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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





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

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

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

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

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

**4.3.3 - GUADALMEZ - Expediente 34/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA VINCULADA A UNA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, promovido por D. CÉSAR CHAMORRO MUÑOZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 2, Parcela 192, Paraje denominado “Solana de la Desesperada de Guadalmez”, con acceso desde un camino público que tiene su origen en el casco urbano de Guadalmez, no viéndose afectada ninguna carretera Autonómica, Local o Nacional.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, Zona de Especial Protección de Aves y Lugar de Interés Comunitario (ZEPA denominada: “Sierras de Almadén, Chillón y Guadalmez”)
- **Superficie de la parcela:** 17.367,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 80,75 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** PDSU





Castilla-La Mancha

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de Restauración y Rehabilitación de Vivienda, M<sup>a</sup> de Gracia Márquez Díaz, Arquitecta.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Calificación Urbanística pretende Rehabilitar y Restaurar una edificación existente desde 1950, dándole prioridad a la conservación de la misma, al objeto de evitar el estado ruinoso que pudiera empeorar su deterioro con el desuso y el paso del tiempo.

La Vivienda que se pretende Restaurar y Rehabilitar tiene una Superficie Construida total de 80,75 m<sup>2</sup>c y consta de una única planta, pretendiéndose realizar en ésta una nueva cubierta, la restauración de las fachadas y el acondicionamiento interior de la misma.

En líneas muy generales, la intervención que se realizará consistirá en:

- Restauración del muro de cerramiento parcialmente derruido en fachada de orientación este y cosido de grietas existentes en él.
- Ejecución de nueva cubierta, a dos aguas, con viguetas de hormigón prensado que apoyarán sobre los muros perimetrales y central, ejecutándose un entrevigado central sobre cuya capa de compresión apoyarán las tejas cerámicas curvas, vieja o envejecida, procurándose que estas últimas no desentonen con el entorno rural circundante, ejecutándose finalmente un alero.
- Restauración y refuerzo de muros de cerramiento exterior mediante malla electrosoldada, para posteriormente enfoscar con mortero de cemento.
- Restauración de fachadas con modificación, en cuanto a tamaño, de los huecos existentes, revestimiento con mortero monocapa y creación de un zócalo de 1 m de altura con piedras de campo.

En cuanto al programa funcional de la Vivienda, ésta constará de un salón-comedor con cocina integrada, dos dormitorios y un baño, representando todo una Superficie Útil de 63,51 m<sup>2</sup>u.

Además, sobre la parcela existen otras dos edificaciones destinadas a Almacén Agrícola de 30,00 m<sup>2</sup>c y de 27,75 m<sup>2</sup>c cada una, por lo que entre todo existen 138,50 m<sup>2</sup>c en total.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 28.940,96 €.

#### 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, como al Capítulo III del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativo a “Normas Generales para el Suelo No Urbanizable”, 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 y justificar el cumplimiento de todo lo que establece el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 21 de Noviembre de 2019.
2. Exigir y justificar, igualmente, el cumplimiento de todo lo que establece el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 10 de Octubre de 2019.
3. Obtener el Informe Favorable y sin condicionantes de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, ya que la Vivienda a Rehabilitar se encuentra en una parcela próxima al Río Guadalmez y al Arroyo de Sotogordo, por lo que posiblemente pudiera estar afectada por la Zona de Policía de alguno de ellos.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1,2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o





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

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.

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

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

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

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



A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

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

**4.4.1 - DAIMIEL - Expediente 25/2019 para ACTIVIDAD PROVISIONAL DE BAR-MERENDERO, promovido por D. EVARISTO MARTÍN-BOLAÑOS CARRANZA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono Catastral nº 168, Parcela 87. Camino de Molemocho.
- **Suelo:** Urbanizable. Sector Residencial 2 “Quintanar”.
- **Superficie de la parcela:** 16.466 m<sup>2</sup>s, según Catastro





Castilla-La Mancha

- **Superficie edificación:** 145,30 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación Técnica y Autor inicialmente considerada por la CPOTyU en cuanto al acondicionamiento e intervención en la nave de aperos de labranza:** Informe Descriptivo de Adaptación de Nave existente a Bar-Merendero, de fecha Mayo de 2011, Redactado por D. Gerardo Alemany Ledesma, Ingeniero Técnico Industrial
- **Duración de la Actividad Provisional:** 2 años
- **Uso y descripción considerado en CPOTyU de 20 de Octubre de 2011, en CPOTyU de 14 de Mayo de 2014 y en CPOTyU de 21 de Abril de 2017, fundamentalmente en cuanto a la intervención y acondicionamiento inicial de la nave de aperos de labranza reconvertida a Bar-Merendero:**

Se trata de una nave de aperos de labranza existente situada en una parcela rústica.

La nave es de planta rectangular de 15,12 m de largo y 9,61 m de ancho, está realizada con estructura metálica, los cerramientos son de chapa ondulada galvanizada al igual que el recubrimiento de la cubierta. Dispone de una solera de hormigón pulido.

Dispone de suministro eléctrico y el agua proviene de un pozo existente en la parcela.

#### Reforma a realizar:

La reforma a realizar mantendrá el carácter de la edificación de tal forma que todos los elementos empleados serán de materiales prefabricados, lo que permitirá que sean desmontados fácilmente.

Las actuaciones a llevar a cabo para adaptar la nave a las necesidades de la actividad que se va a desarrollar:

- Trasdoso de un panel tipo sándwich al cerramiento y cubierta existentes.
- Se abrirán huecos en cerramiento para colocar ventanas.
- Realización de una distribución con panel desmontable de acabado liso fácilmente limpiable para realizar los aseos, cocina y almacén.
- Realización de instalación eléctrica vista conforme a normativa vigente.
- Realización de instalación climatización vista conforme a normativa vigente.
- Instalación de fontanería y saneamiento de acuerdo con la normativa vigente.
- Adecuación del nuevo local a la normativa contra incendios existente.

#### Cuadro de superficies útiles:



Zona de Público	73,45
Barra	15,00
Cocina	19,98
Almacén	11,73
Hall aseos	3,67
Aseo masculino	3,90
Aseo adaptados y femenino	4,00
<b>Superficie total útil</b>	<b>131,73</b>
<b>Superficie total construida</b>	<b>145,30</b>

#### ANTECEDENTES:

1. La Actividad Provisional de referencia fue Informada Favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesiones de 20 de Octubre de 2011, 14 de Mayo de 2014 y 21 de Abril de 2017, tratándose ahora de un nuevo periodo de Actividad de 2 años, como lo fue entonces, y con el mismo programa funcional de la misma.
2. Remisión del expediente por el Ayuntamiento con fecha 8 de Agosto de 2019, solicitando Informe de la Actividad Provisional Bar-Merendero.
3. La fecha de solicitud de la Actividad Provisional de Bar-Merendero por el promotor al Ayuntamiento data de 2 de Julio de 2019.
4. Informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 8 de Noviembre de 2016, donde literalmente consta que:

*En relación al Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y en referencia al exp. 37/2017 en el que se concedió prórroga de 2 años para la “Autorización de actividad provisional de BAR-MERENDERO” a nombre de Evaristo Martín-Bolaños Carranza, en la parcela 87 del Polígono 168, Camino de Molemocho, y al estar próximo a transcurrir el plazo, en vistas a las próximas temporadas, el solicitante vuelve a solicitar una nueva prórroga, al continuar las mismas condiciones iniciales de la autorización.*

*Por tanto, según lo establecido en el art. 172 TRLOTAU, y complementando el informe emitido para justificar el art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística TRLOTAU, cúpleme informar lo siguiente:*

*1.- No ha sobrevenido ningún cambio en la situación urbanística del ámbito de planeamiento en el que se ubica la actividad, desde que se obtuvo la autorización provisional inicial, es decir, que si en aquel momento no dificultaba la ejecución de los instrumentos de planeamiento, tampoco se da ninguna circunstancia nueva que modifique dicha afirmación.*

*2.- No se contempla la ejecución de ningún tipo de obra para continuar con la actividad provisional actual.*



3.- a) *No existe ningún cambio en la normativa municipal al respecto desde que se obtuvo la información de uso favorable en abril de 2010.*

b) *No se trata de un uso residencial.*

4.- *No se solicita licencia para nuevas obras, procediéndose a comprobar, una vez obtenido el informe favorable de Comisión Provincial y con carácter previo a la concesión de la nueva puesta en funcionamiento provisional, mediante visita de inspección de los técnicos municipales, que no se han efectuado obras respecto del expediente inicial, y que las instalaciones cumplen con la normativa sobre seguridad y edificación.*

5.- *Se presenta nuevamente el compromiso del solicitante de suspender la actividad y desmontar o demoler a su costa las instalaciones autorizadas, en caso de que así lo acuerde la Administración de forma motivada.*

6.- *Se presenta compromiso expreso del solicitante de aceptación expresa y previa, inscrita en el Registro de la Propiedad.*

7.- *Al no ser necesaria la ejecución de nuevas obras para la consecución de la prórroga a la actividad, no se considera necesaria la prestación de aval por el importe de erradicación de las obras a ejecutar, aunque no se exima al propietario de la obligación del abono a su costa en caso de ser necesaria la demolición de las instalaciones previas autorizadas en base al acuerdo provisional de 2011.*

*La actividad se desarrolla en una parcela que, en el futuro sector a desarrollar, queda como parcela lucrativa, no estando planificada ninguna dotación ni equipamiento que pudiera verse dificultado por alguna de las instalaciones provisionales proyectadas por el técnico, por lo que, a juicio del técnico que suscribe, el desarrollo provisional de dicha actividad, no impedirá el futuro desarrollo del sector en el que se emplaza.*

*Igualmente, se prevé que la actividad se desarrolle provisionalmente únicamente en los meses de verano, y por un nuevo periodo total de 2 años.*

*Se adjunta Certificado del Ingeniero Gerardo Alemany Ledesma, visado el 19 de junio de 2019 en el que se recoge que el local continúa en las mismas condiciones que cuando se obtuvo la licencia inicial y la prórroga anterior.*

*Es todo lo que los técnicos que suscriben tienen el honor de informar a la Comisión, que, con su superior criterio, decidirá al respecto.*

5. Certificado del Ingeniero Técnico Industrial, D. Gerardo Alemany Ledesma, de fecha 19 de Junio de 2019, donde consta que:

*Inspeccionadas las instalaciones realizadas en el bar merendero sito en Camino Molemocho, Polígono 168, Parcela 87, DAIMIEL, CIUDAD REAL, pertenecientes a*





Castilla-La Mancha

*D. EVARISTO MARTÍN BOLAÑOS CARRANZA con DNI 5.647.536 R. y domicilio en CAÑADA MENDOZA N° 33, C.P. 13.250, DAIMIEL (CIUDAD REAL) estas se ajustan a la legislación vigente y en concreto a las condiciones por las cual el Excmo. Ayuntamiento de Daimiel concedió licencia de actividad.*

## INFORME:

Examinado el expediente y según los artículos 172, del T.R.L.O.T.A.U y 18 del Reglamento de Disciplina urbanística, que regulan la Autorización Provisional de actividades y obras, se informa lo siguiente:

- La presente Actividad Provisional, igualmente con una duración temporal de dos años, fue Informada Favorablemente anteriormente por la CPOTyU en sesiones de 20 de Octubre de 2011, 14 de Mayo de 2014 y 21 de Abril de 2017.
- No ha existido ningún cambio en la situación urbanística del Sector Urbanizable Residencial 2 “Quintanar”, ámbito de planeamiento en el que se ubica la actividad desde que se obtuvo la anterior Autorización Provisional.
- No se ha solicitado la ejecución de ningún tipo de obra diferente a la Actividad Provisional que Informó Favorablemente la CPOTyU de 21 de Abril de 2017.
- La duración de la Actividad solicitada consta que será para un periodo de dos años.
- Las obras provisionales para las que se solicita la Actividad de Bar-Merendero no dificultarán la ejecución del posterior desarrollo del planeamiento; así mismo y en este sentido, las mencionadas obras existentes habrán de desmontarse o en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordara el Ayuntamiento, reflejándose dicha obligación en el registro de la propiedad.
- Con anterioridad a la concesión de la Licencia Urbanística de la Actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e Informes Sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la Actividad Provisional.

## ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del presente expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Actividad Provisional de referencia, al considerar que ésta se ajusta a lo que establece el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La duración de la Actividad Provisional del Bar Merendero, desde que el Ayuntamiento conceda la correspondiente Licencia Urbanística, será de dos años.





Castilla-La Mancha

## 5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

- ❖ El Delegado Provincial de la Consejería de Fomento, D. Casto Sánchez Gijón, desea Felices Fiestas y próspero Año Nuevo.

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

Vº Bº

EL PRESIDENTE,

Firmado digitalmente en CIUDAD REAL a 21-02-2020  
por Casto Sanchez Gijon  
Cargo: DELEGADO PROVINCIAL



EL SECRETARIO,

Firmado digitalmente en CIUDAD REAL a 21-02-2020  
por Manuel Martin Acosta  
Cargo: Secretario/a Provincial  
Motivo: Certifico la precisión e integridad de este documento.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 33CF4DFA71F3E247D7CA55