



Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo
Ciudad Real

SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2019

En Ciudad Real, siendo las once horas treinta minutos del día nueve de Octubre 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 Educación, Cultura y Deportes, 7ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

ASISTE.- D. Ignacio Hernando Serrano, Consejero de Fomento, que dirige la Comisión.

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

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

VOCALES.- D. José Díaz-Salazar Álvarez, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura.

D. Fausto Marín Megía, que se ausenta a las 11,40 h, y D. Jesús Motos Martínez-Esparza, en representación 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. Enrique Jiménez Villalta, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Cultura.

Dª Ángela María Palomares González, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Educación.

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

D. Jesús Villanueva Sandoval, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social, en materia de Bienestar Social.

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

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



D. Juan Antonio Mesones López, representante de la Administración General del Estado.

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

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

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

D^a Miriam Barbadillo Fraisoli, experto en urbanismo.

D. Luis Francisco de la Serna Martínez, 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.

Interviene el Sr. Consejero para poner en valor el papel de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su relevancia, informando a los asistentes del impulso que se quiere dar a las mismas en la presente legislatura. También comenta la reciente modificación de la Instrucción Técnica de Planeamiento de Suelo Rústico para favorecer la tramitación administrativa de los asuntos que afectan a este tipo de planeamiento.

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha veintitrés de Mayo de dos mil diecinueve, se aprueba por unanimidad.



2.- PLANEAMIENTO

2.1 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual nº 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a Diez Ordenanzas de Edificación de la Normativa Urbanística, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 8 de Agosto de 2019; R.U. de Entrada nº 2.614.812.
- **Autor Documento Urbanístico:** Código Arquitectura, S.L.P. - J. Miguel Colmenares Pelillo y Luis Lasso Licerias, Arquitectos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2018, V1/Junio 2019, V1.
- **Población:** 12.268 Habitantes (I.N.E. 1-1-2018)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 4 de Febrero de 1998, D.O.C.M. de 7 de Agosto de 1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos.

2.- OBJETO:

Completar los siguientes Artículos de las Ordenanzas de Edificación de la Normativa Urbanística de las NN.SS.

- 1.- Artículo 105. Altura Máxima de la Edificación: Criterios de interpretación.
- 2.- Artículo 106. Fondo Máximo Edificable: para Usos distintos del Residencial.
- 3.- Artículo 114. Patios de luces interiores: regulación de dimensiones mínimas.
- 4.- Artículo 118. Voladizos: regulación del Vuelo máximo.
- 5.- Artículo 122. Estética de la Edificación: relativa a la composición y armonización de la edificación con su entorno.
- 6.- Artículo 123. Revestimiento de fachadas: relativa a la composición y materiales.



- 7.- Artículo 124. Cuerpos sobre Cubiertas: regulación de los casetones de maquinaria y otras instalaciones.
- 8.- Artículo 125. Cubiertas: regulación de los materiales y texturas, según los Usos admisibles.
- 9.- Regulación de los aseos de pequeñas instalaciones con Usos distintos del Residencial: incorporándose para ello los nuevos Artículos 85 bis y 86 bis.
- 10.- Regulación de las instalaciones de columnas provisionales de telefonía, energía y alumbrado público: incorporándose para ello el nuevo Artículo 49 bis.

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, no requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita "Informe Único de Concertación". Igualmente, considerando la finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del mencionado trámite.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 207, de 23 de Octubre de 2018.
- Publicación Diario "La Tribuna de Ciudad Real", de 21 de Febrero de 2019.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin Trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes al Término Municipal de Socuéllamos. No obstante, considerando la naturaleza y objetivos de la Modificación Puntual de referencia, se puede prescindir perfectamente de él.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Desde que la Modificación Puntual de referencia tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, se han ido aportando los siguientes Informes:

- Informe en materia de Accesibilidad, de la Delegación Provincial de Bienestar Social, emitido el 22 de Marzo de 2019, cuya Conclusión literal que, dada su transcendencia, se refleja a continuación:

Esta modificación de las Normas Subsidiarias aborda una regulación que afecta a las condiciones básicas de accesibilidad.



Art. 85 bis y 86 bis: aseos en pequeños establecimientos comerciales y aseo en pequeños establecimientos de oficinas.

A este respecto procede indicar que el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social establece que los edificios existentes deben haberse adecuados antes del 4 de diciembre de 2017 a las condiciones de accesibilidad que se establezcan reglamentariamente (disposición transitoria tercera).

Estas condiciones de accesibilidad vienen establecidas en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (en adelante C.T.E.) y se incorporan al mismo dichas condiciones, al considerarse que es el instrumento idóneo para regular tales requisitos.

Por tanto, las condiciones establecidas en el C.T.E. son exigibles también en edificios y establecimientos existentes en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables y, consecuentemente, la ordenanza deberá mencionar o hacer referencia al Código Técnico de la Edificación además del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, ya que estas dos disposiciones son aplicables y de obligado cumplimiento.

- Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, emitido el 19 de Septiembre de 2019, del que se destaca la no procedencia de reservas de Suelo Dotacional para Uso Educativo.
- Informe de la Entidad: Oretania-Ciudad Real, en materia de Accesibilidad, emitido el 23 de Septiembre de 2019, del que se destaca el siguiente literal:

Los apartados D) Sobre Voladizos y J) Colocación de columnas provisionales, afectan al cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad no citando la legislación vigente y su aplicación en la materia de los dos apartados.

Se considera que deberá definirse para el apartado D) las alturas mínimas de los itinerarios accesibles en todo tipo de voladizos sobre la alineación oficial, y en el apartado J) la incidencia que la colocación de obstáculos en la vía pública tendrá para el tráfico peatonal y los condicionantes que deberían observarse para mantener las condiciones de uso accesibles requeribles.

- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, emitido el 25 de Septiembre de 2019, del que se destaca el que la Modificación Puntual no afecta a elementos estructurales del Planeamiento, sino a aspectos de Normativa Urbanística, no incidiendo por tanto en proyectos u obras a los que hace referencia la Ley 2/2012, al tratarse de cuestiones de Ordenación Detallado, no suponiendo



incremento apreciable respecto de demandas de Abastecimiento ni de Depuración previstas en el actual Planeamiento.

- Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, concretamente en materia de Cultura, emitido el 30 de Septiembre de 2019, del que se destaca que, aun siendo Favorable en su mayor parte, determina Desfavorablemente determinados Artículos que estarían relacionados con el futuro Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM que ha Redactado el Ayuntamiento.
- 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, se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU; Informe que le fue remitido al Ayuntamiento de Socuéllamos en fecha 3 de Septiembre de 2019 (R.U. de Salida nº 877.748).

- Informes Sectoriales:

Considerando la naturaleza de la Modificación Puntual de referencia, se estima que ésta, en general, no precisa de ningún tipo de Informes Sectoriales, salvo:

- Los que pudieran ser exigibles de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- El que se recabe del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, al poder verse afectado, posiblemente, algún Edificio y/o Entorno Histórico Artístico recogido en las NN.SS., fundamentalmente por la Modificación que sufren los Artículos 105, 118, 122, 123, 124 y 125 de las NN.UU.
- La Modificación Puntual cuenta con Informe Ambiental (CON-CR-19-4652), de fecha 20 de Mayo de 2019, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la entonces Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, mediante el que le comunican al Ayuntamiento que al considerarse como una “Modificación menor”, ésta no precisa de Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Julio de 2019.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

- La necesidad de completar aspectos de las actuales Normas Urbanísticas de Edificación de las NN.SS./1998, cubriendo sus vacíos y carencias, al objeto tanto de clarificar su aplicación, como de facilitar su gestión urbanística cotidiana municipal.



- Resolver carencias derivadas de una Normativa Urbanística obsoleta, respecto de las necesidades constructivas actuales.
- La demanda mayoritaria de la promoción y del mercado local, lo que en algunos casos ha desembocado en soluciones edificatorias deficientemente funcionales.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia distingue perfectamente la Redacción actual del Articulado de las Normas Urbanísticas de Edificación que se ven afectadas por la misma en cuanto a la concreción y aclaración de que es objeto su Redacción actual. Igualmente, se justifican los motivos de la propuesta de cada una de las modificaciones.

En cuanto a la parte de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) objeto de Modificación, los Artículos afectados por esta última están incluidos en el Título II, relativo al Régimen del Suelo y Reglamentación Detallada de las mencionadas NN.UU. de las NN.SS., afectándole únicamente a Suelo Urbano y a Suelo Urbanizable.

A continuación se detalla la Redacción actual y modificada de cada Artículo de las NN.UU. afectado, así como los nuevos Artículos introducidos de estas últimas:

Redacción Actual Artículos

Determinaciones del articulado de las NN.SS. de 1998 vigentes.

Las condiciones reguladoras de la edificación definidas en el articulado de las vigentes NN.SS. de 1998 son:

A. En cuanto a la regulación de la altura máxima de la edificación s/NN.SS. 1998.

Artículo 105. Altura de la edificación.

La altura de la edificación se establece para cada calle en el plano de “Alturas de la Edificación”, estableciéndose las siguientes alturas máximas:

Nº Plantas	Altura
B-1	7,50 metros
B-2	10,50 metros

Nº Plantas	Altura
B-3	13,30 metros
B-4	16,50 metros

En los edificios con una altura máxima permitida hasta B-2, inclusive, se permitirá

- En edificaciones con cubierta inclinada se admitirán las habitaciones vivideras bajo cubierta.



- b) En edificaciones con cubierta plana se admite la construcción de áticos. La separación del plano de fachada del ático de la general del edificio será como mínimo una distancia igual a 3 metros.

B. En cuanto a la regulación del fondo máximo edificable s/NN.SS. 1998.

Artículo 106. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será de 20 metros medidos desde la alineación oficial de calle.

Cuando la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos en el suelo urbano, excepto vivienda, con una altura máxima igual a la baja de la edificación principal, computando en todo caso a efectos de edificabilidad.

C. En cuanto a la regulación de la forma y dimensión de los patios de luces interiores s/NN.SS. 1998.

Artículo 114. Patios de luces interiores.

Se podrá proyectar siempre que la dimensión del diámetro del círculo inscrito sea superior a un cuarto de la altura libre de la edificación y no menor de 3 metros.

D. En cuanto a la regulación de los voladizos s/NN.SS. 1998.

Artículo 118. Voladizos.

Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:

- a) En las calles de ancho menor o igual a 6 metros no se autorizarán salvo de carácter público que la calle justifique su construcción.
- b) En calle de ancho superior a 6 metros el vuelo máximo será inferior al 7% del ancho de calle.
- c) Quedarán remetidos 0,20 metros sobre el exterior del bordillo del acerado en cualquier caso si este existiere.

Se establecerán los siguientes tipos de vuelos con las limitaciones específicas para cada uno de ellos:

- 1) Miradores o cuerpos de edificios cerrados: Solo se autorizarán si están contruidos en base de madera o metal y vidrio y con una longitud máxima del 75% de la



longitud de fachada. En caso de que no estén situadas en planta baja su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 metros.

2) Balcones, voladizos abiertos: La longitud máxima será del 75% de la longitud de fachada con la condición de separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 metros; su altura sobre rasante del acerado será de 3,60 metros.

3) Impostas y cornisas con vuelo máximo de 0,39 metros cumpliendo en todo caso lo dispuesto en el artículo 80 [de las NN.SS. vigentes].

E. En cuanto a la regulación de la estética de la edificación para su integración en su entorno s/NN.SS. 1998.

Artículo 122. Estética de la edificación.

La composición de fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales, sistemas de construcción, deberán mantener el carácter de la zona según lo dispuesto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que, por su calidad, textura, o color altere el ambiente general.

F. En cuanto a la regulación de los materiales de fachada de las edificaciones s/NN.SS. 1998.

Artículo 123. Revestimiento de fachadas.

No se permitirá revestir las fachadas con azulejos no los antepechos de fábrica en balcones.

G. En cuanto a la regulación de las construcciones sobre cubierta s/NN.SS. 1998.

Artículo 124. Cuerpos sobre cubiertas.

Se exigirá de todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones tales como depósitos de agua, chimeneas, etc. Queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no sean visibles desde la vía pública.

H. En cuanto a la regulación de la forma y materiales de cubierta de las edificaciones s/NN.SS. 1998.

Artículo 125. Cubiertas.

Las cubiertas serán tratadas con tejas de material cerámico o con azoteas soladas en ladrillo. Podrá autorizarse el empleo de cualquier otro material de cubierta siempre que se justifique que se han adoptado precauciones de forma que el aislamiento sea igual



o superior que el resultado de los materiales mencionados, evitándose de fibrocemento. La pendiente será siempre menor del 50 %.

I. En cuanto a la regulación de los aseos en pequeñas instalaciones con usos distintos del residencial.

Las normas urbanísticas de las NN.SS. de Socuéllamos regulan la previsión de aseos en usos no residenciales de un modo genérico, tanto para el uso comercial - art. 85e- como de oficinas -art. 86.d-, remitiendo a la normativa sectorial general para el resto de los usos distintos del residencial.

En los citados artículos se establece la condición de que los aseos no tendrán comunicación directa ni con el local de venta ni con la vía pública, siendo necesario diferenciar instalaciones para ambos sexos –art.85.e- y, en el caso del uso oficinas siendo necesario un mínimo de un retrete y un lavabo cada 10 empleados o fracción – art.8.d-.

J. En cuanto a la regulación de la instalación de columnas provisionales para los servicios de telefonía, energía eléctrica y alumbrado en la vía pública.

Las NN.SS. de Socuéllamos no regulan ni la sistemática ni el momento para la solicitud y ejecución de instalación provisional de báculos en la vía pública cuando se abordan intervenciones de demolición o renovación de la edificación, circunstancia esta que deberá ser corregida.

Justificación de la Motivación/Redacción Modificada Artículos:

Justificación de la Modificación de las Ordenanzas Propuestas.

En el presente apartado se aborda la motivación que lleva a proponer la modificación de cada uno de los artículos considerados:

A. En cuanto a la regulación de la altura máxima de la edificación s/NN.SS. 1998.

a) Motivación de la propuesta de modificación.

El **artículo 105** de las actuales ordenanzas de las NN.SS. de 1998 regulaba la altura máxima de la edificación limitando el número máximo de plantas, y la altura máxima en metros, estableciendo un parámetro excesivamente ajustado para las necesidades constructivas actuales (en cuanto a los metros de altura máxima, no en cuanto al número de plantas).

En este sentido los actuales procesos constructivos llevan, en algunos casos, a adoptar soluciones tanto de losas de forjado de gran canto, como instalaciones y canalizaciones de mayor complejidad que las que se utilizaban en el momento de aprobación de las NN.SS.



Lo anterior obliga con la actual limitación en metros de la ordenanza, en algunos casos y en el uso residencial, a alturas libres de techo en vivienda excesivamente reducidas, en detrimento de la calidad del espacio vividero interior.

Tras veinte años de aplicación de las previsiones iniciales de las NN.SS. resulta conveniente revisar el parámetro en metros, sin variar el número de plantas, incrementando ligeramente el mismo en cada uno de los casos contemplados en las NN.SS.

Con ello, por otra parte, se mejora la funcionalidad de las rampas del espacio de aparcamiento que debe reservarse, de acuerdo a la ordenanza, en el interior de las parcelas.

b) Propuesta de regulación normativa.

Como consecuencia de ello, teniendo en cuenta tanto la previsible mayor complejidad de las instalaciones de las edificaciones residenciales como mayores cantos de forjado, es conveniente modificar el artículo 105 de las actuales NN.SS. en el sentido de ampliar la altura máxima prevista en un parámetro de 50 centímetros en las edificaciones de dos plantas, y de 120 centímetros en las de tres y cuatro plantas. El resto del articulado actual de las NN.SS. quedaría inalterado.

Lo anterior supone la siguiente nueva regulación de alturas de la edificación en el municipio:

Artículo 105. Altura de la edificación.

La altura de la edificación se define para cada calle en el plano de “Alturas de la Edificación”. Las alturas máximas para los diferentes números de plantas son:

<i>Nº Plantas</i>	<i>Altura</i>
<i>B-1</i>	<i>7,50 metros</i>
<i>B-2</i>	<i>11,00 metros</i>

<i>Nº Plantas</i>	<i>Altura</i>
<i>B-3</i>	<i>14,50 metros</i>
<i>B-4</i>	<i>17,50 metros</i>

En los edificios con una altura máxima permitida hasta B-2, inclusive, se permitirá

- a) En edificaciones con cubierta inclinada se admitirán las habitaciones vivideras bajo cubierta.*
- b) En edificaciones con cubierta plana se admite la construcción de áticos. La separación del plano de fachada del ático de la general del edificio será como mínimo una distancia igual a 3 metros.*

B. En cuanto a la regulación del fondo máximo edificable s/NN.SS. 1998.



a) Motivación de la propuesta de modificación.

La actual determinación del fondo máximo edificable establecido por las NN.SS. es de 20 metros, pudiéndose rebasar dicho fondo en planta baja para usos distintos del residencial.

Si bien la altura de planta baja establecida por la ordenanza para el uso residencial resulta suficiente y precisa, para el resto de los usos la altura máxima del volumen de edificación que rebasa el fondo máximo permitido -20 metros- resulta impreciso en la medida que, frecuentemente, los usos no residenciales precisan de una mayor altura.

Hasta la fecha se ha venido aplicando una altura tipo para el uso residencial de 3 metros con lo que la altura máxima remanente permisible en planta baja sería de 4,50 metros.

La práctica cotidiana en la implantación de los usos no residenciales de planta baja, más allá de los primeros 20 metros de fondo, ha detectado que dicha altura resulta insuficiente cuando la actividad a implantar requiere de instalaciones de climatización singulares u otras instalaciones, tales como puentes grúa (más allá de los 20 metros de ordenanza).

Como consecuencia de ello resulta razonable y conveniente complementar las actuales determinaciones de la actual ordenanza permitiendo, para edificaciones de una única planta destinadas a alojar actividades compatibles y no molestas con el uso residencial, una mayor altura máxima de planta baja (y única) en el volumen de construcción que supera los 20 metros de fondo.

La definición de la altura máxima permisible para tales casos debe establecerse en base al doble criterio tanto de evitar unos cuerpos de edificación que arrojen una sombra excesiva sobre los patios de las parcelas contiguas, como en base a las frecuentes demandas formuladas ante el Ayuntamiento y que hasta la fecha no ha sido posible atender. La aplicación de ambos criterios lleva a proponer una altura máxima de 6 metros a partir del fondo máximo edificable de parcela de 20 metros, medido desde la rasante de la calle hasta cualquier elemento de cubierta o coronación de la edificación.

b) Propuesta de regulación normativa.

Artículo 106. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será de 20 metros medidos desde la alineación oficial de calle.

En edificaciones de una planta cuando la construcción no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos



en el suelo urbano, excepto vivienda, con una altura máxima seis metros, computando en todo caso a efectos de edificabilidad.

C. En cuanto a la regulación de la forma y dimensión de los patios de luces interiores s/NN.SS. 1998.

a) Motivación de la propuesta de modificación.

La regulación de los patios de luces de las actuales ordenanzas regulan su dimensión en función de la altura genérica de la edificación, sin tener en cuenta la altura real del cuerpo de edificación al que sirve dicho patio; la posible existencia de cuerpos de edificación de distinta altura dentro de una construcción hace conveniente matizar la anterior determinación en el sentido de relacionar la altura del paramento del patio y la dimensión del mismo.

Por ello manteniendo el criterio de un diámetro mínimo de \varnothing 3 metros y $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación se debe vincular el diámetro/dimensión del patio a la altura del paramento de dicho patio, introduciendo además una determinación para patios de planta irregular.

b) Propuesta de regulación normativa.

Artículo 114. Patios de luces interiores.

La dimensión mínima de patios de parcela en obras de nueva planta será:

DIMENSIÓN MÍNIMA DE PATIOS		
<i>Luz Recta entre paramentos opuestos</i>	<i>Superficie Mínima</i>	<i>Ø Diámetro mínimo círculo inscrito</i>
<i>3 metros</i>	<i>9 m²</i>	<i>H/4 < Ø > 3 metros</i>

Siendo H la altura del patio.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y en todo caso se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro

D. En cuanto a la regulación de los voladizos s/NN.SS. 1998.

a) Motivación de la propuesta de modificación.



La actual regulación normativa de los vuelos de la edificación vincula el vuelo máximo permisible con el ancho de la vía pública sobre la que se produce el vuelo, sin limitación de la dimensión máxima del vuelo.

Lo anterior supone, para calles de gran anchura posibilita, vuelos de una dimensión excesiva tendente a crear un impacto negativo sobre la escena urbana; en consecuencia, es conveniente regular estas situaciones excepcionales, limitando el vuelo a una dimensión máxima de 1,50 metros.

b) Propuesta de regulación normativa.

Artículo 118. Voladizos.

Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles o el espacio público con las siguientes estipulaciones:

- a) En las calles de ancho menor o igual a 6 metros no se autorizarán salvo de carácter público que la calle justifique su construcción.*
- b) En calle de ancho superior a 6 metros el vuelo máximo será inferior al 7% del ancho de calle.*
- c) Quedarán remetidos 0,30 metros sobre el exterior del bordillo del acerado en cualquier caso si este existiere.*
- d) En todos los casos el vuelo sobre el espacio público no podrá rebasar 1,50 metros sobre el plano de fachada.*

Se establecerán los siguientes tipos de vuelos con las limitaciones específicas para cada uno de ellos:

- 1) Miradores o cuerpos de edificios cerrados: Solo se autorizarán si están contruidos en base de madera o metal y vidrio y con una longitud máxima del 75% de la longitud de fachada. En caso de que no estén situadas en planta baja su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 metros.*
- 2) Balcones, voladizos abiertos: La longitud máxima será del 75% de la longitud de fachada con la condición de separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 metros; su altura sobre rasante del acerado será de 3,60 metros.*
- 3) Impostas y cornisas con vuelo máximo de 0,39 metros cumpliendo en todo caso lo dispuesto en el artículo 80 [de las NN.SS. vigentes].*

E. En cuanto a la regulación de la estética de la edificación para su integración en su entorno s/NN.SS. 1998.



a) Motivación de la propuesta de modificación.

La regulación estética de las construcciones establecida por las NN.SS. resulta excesivamente generalista en la medida que prácticamente se limita la remisión de lo previsto en el art 135 de la antigua Ley del Suelo (anterior a la LOTAU).

Con todas las dificultades que tiene la definición de una normativa estética capaz de garantizar una adecuada calidad de la imagen urbana final y la necesidad de no coartar aportaciones arquitectónicas que singularicen y potencien la escena urbana, resulta conveniente introducir una mínima regulación que resuelva la casi carencia total actual (independientemente de que el artículo mencionado en las Normas pertenezca a una Ley derogada por la aprobación de la LOTAU).

b) Propuesta de regulación normativa.

Artículo 122. Estética de la edificación.

1. Criterio General.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

En todos los casos y para todas las edificaciones tanto del medio urbano como del suelo rústico se procurará adecuar los volúmenes de edificaciones de las nuevas construcciones a la topografía del área minimizando el impacto sobre el paisaje.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones debiendo, en este caso, la memoria del proyecto contener un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

2. Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.



Se procurará la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc. debiendo aportar una superficie continua a la fachada. En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra no pulida, y análogos.

Para los materiales de fachada que se elijan, se dará preferencia a los que requieran menores costes de mantenimiento y ofrezcan mejores comportamientos energéticos. Se procurará utilizar materiales y texturas predominantes en el frente de la manzana o de la alineación en la que se ubique la edificación.

3. Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas con una pendiente máxima de 35° grados sexagesimales desde el vértice de la cara inferior del alero de forjado.

Los aleros volados sobre fachada, de existir, tendrán una dimensión mínima de 30 cm. y máxima de 60 cm. en ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón.

Cuando se haya alcanzado la altura máxima de ordenanza se prohíbe sobrepasar el plano de cubierta con mansardas y buhardillas, debiéndose resolver la cubierta mediante planos rectos, no quebrados, apoyados en la arista de coronación o en el borde del alero.

Las placas solares se localizarán preferentemente en las zonas horizontales de cubierta no visibles desde la vía pública o de la parcela y cumplirán, en su caso, la normativa específica municipal.

F. En cuanto a la regulación de los materiales de fachada de las edificaciones s/NN.SS. 1998.

a) Motivación de la propuesta de modificación.

La actual permanente puesta en mercado de una diversidad de materiales de construcción, así como el empleo en fachadas de materiales fabricados inicialmente para otros usos y empleados en soluciones arquitectónicas singulares, ha provocado



la pérdida de la histórica homogeneidad de la imagen urbana de siglos anteriores, otorgada por el empleo de la reducida diversidad de materiales disponibles en la centuria anterior: encalados, enfoscados, hormigón, piedra natural y ladrillo, además de teja, pizarra, cinc, plomo y cobre, entre otros.

La necesidad de mantener una mínima calidad de la escena urbana sin coartar el empleo de nuevos materiales hace conveniente complementar la actual ordenanza de modo que las nuevas construcciones, por la falta de una mínima regulación, supongan un impacto negativo en la escena urbana.

b) Propuesta de regulación normativa.

Artículo 123. Revestimiento de fachadas.

Se considerarán como más idóneos los enfoscados monocapa o similar, encalados y revocos, preferentemente blancos, grises o sienas, así como la piedra natural o artificial en colores lisos, el ladrillo de color uniforme rojo o siena y materiales cerámicos tipo gres.

Formalmente se procurará la ejecución por paramentos o planos completos evitando meta riales que produzcan destellos y soluciones con empleo de materiales plásticos, así como los propios de espacios interiores, tales como el azulejo.

En todos los casos se permitirán zócalos de piedra natural o artificial de colores claros y textura mateada; los recercados de huecos y pequeños detalles arquitectónicos en la fachada serán libres.

G. En cuanto a la regulación de las construcciones sobre cubierta s/NN.SS. 1998.

a) Motivación de la propuesta de modificación.

La regulación de la actual ordenanza para las construcciones y elementos permitidos sobre cubierta resulta excesivamente genérica ya que, por la evolución de las instalaciones en la construcción, se precisa cada vez de más espacio para instalaciones mecánicas de acondicionamiento, placas solares, cuartos de maquinaria, etc.,

El lógico criterio de permitir sobre cubierta cualquier instalación mecánica, siempre que no sea habitable y sea necesaria para la mayor funcionalidad de la construcción, provoca una ocupación indiscriminada de la cubierta en soluciones que, por constituir un resto no regulado, puede provocar un impacto negativo sobre la escena urbana que es preciso corregir, de modo que permitiendo las mismas dicha escena urbana se vea mínimamente impactada.

b) Propuesta de regulación normativa.



Artículo 124. Cuerpos sobre cubiertas.

Sobre cubierta únicamente serán admisibles elementos mecánicos y constructivos no habitables -cajas de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, antepechos, barandillas, remates ornamentales, etc.- los cuales deberán quedar siempre dentro del plano de 45° grados sexagesimales de inclinación desde la arista de fachada; en lo posible los antepechos de cubierta procurarán el ocultamiento de las instalaciones de maquinaria, depósitos, placas solares, etc.

En todos los casos se permitirá la ejecución de un forjado sobre el techo de la cubierta plana de la última planta cuya cara superior de forjado no supere una altura de 140 centímetros para proteger instalaciones y elementos mecánicos; dicho forjado de protección no podrá superar el 55% de la superficie total de cubierta. Cualquier elemento constructivo de cubierta, excepto chimeneas y conductos verticales de ventilación, no podrá superar una altura de 5 metros, medido desde la cara superior del último forjado de planta habitable permitido por la ordenanza.

En edificaciones de cubierta plana se permitirán los antepechos, barandillas y remates ornamentales de hasta 140 centímetros por encima de la arista de cornisa, medidos desde la cara superior del formado; dicha altura solo podrá rebasarse con cerramiento de vidrio, de hasta 70 centímetros de altura y colocado a hueso, sin maineles de sustentación ni coronación.

Los antepechos de las cubiertas planas y terrazas dispondrán de una altura mínima de 110 cm desde el pavimento terminado.

H. En cuanto a la regulación de la forma y materiales de cubierta de las edificaciones s/NN.SS. 1998.

a) Motivación de la propuesta de modificación.

Las actuales determinaciones de la ordenanza que regula los materiales de cubierta resultan excesivamente genéricas en la medida que, por una parte, no diferencian las edificaciones residenciales de las industriales (a emplazar en los polígonos industriales) donde la normativa puede ser un poco menos restrictiva, en tanto que, por otra parte, la ordenanza no diferencia entre las construcciones visibles desde la vía pública de las no visibles localizadas en el interior de las parcelas.

Por ello, en aras de la mejora de la imagen urbana final, el carácter generalista de la actual ordenanza debe ser corregido en el sentido de diferenciar tanto los distintos tipos de construcciones, principal y de servicio en el interior de la parcela, como en función de su emplazamiento, en el caserío residencial o en los polígonos industriales.



b) Propuesta de regulación normativa.

Artículo 125. Cubiertas.

Para la edificación principal de parcela (visible desde el espacio público) los materiales de cubierta serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, así como cualquier otro material análogo que no emita destellos o reflejos molestos. Quedan prohibidos las telas asfálticas vistas, las aluminadas, así como los recubrimientos plásticos.

Para la edificación complementaria (no visible desde el espacio público) se no se establece regulación de materiales, debiendo en cualquier caso cumplir el CTE.

Para las edificaciones localizadas en los polígonos industriales los materiales de cubierta serán de teja en todos sus tipos, chapa metálica, materiales plásticos o uralita sin otra limitación que no emitan destellos.

I. En cuanto a la regulación de los aseos en pequeñas instalaciones con usos distintos del residencial.

a) Motivación de la propuesta de modificación.

La regulación de las actuales Normas Urbanísticas establece la necesidad en todo tipo de locales de prever aseos para ambos sexos, no contemplando la singularidad de las muy pequeñas instalaciones, de superficie menor de 60 metros cuadrados construidos, para las que tal obligación supone destinar casi un tercio de la superficie de la instalación para aseos.

Lo anterior supone una carga innecesaria que dificulta la rentabilidad de estos locales y no mejora su funcionalidad; por ello resulta necesario reconocer la singularidad de los muy pequeños establecimientos en el sentido de permitir, solo en esos casos, reducir la superficie de aseos del local permitiendo la instalación de un único aseo –común para ambos sexos- con la condición de que el mismo cumpla tanto la normativa de accesibilidad de Castilla-La Mancha como la del Código Técnico de la Edificación, teniendo en cuenta que tras la promulgación del RD 1/2013 del Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social los edificios existentes deben adecuarse a dicha normativa de accesibilidad antes del 04/12/2017.

Por ello debe complementarse la normativa de las NN.SS. incorporando a la misma unos nuevos artículos: 85 bis, para el uso comercial, y 86 bis para el uso oficinas.

b) Propuesta de regulación normativa.

Artículo 85 bis. Aseos en pequeños establecimientos comerciales.



En establecimientos comerciales de superficie construida no superior a sesenta metros cuadrados útiles se permitirá reducir la superficie de aseos pudiéndose en tal caso prever un único aseo común para ambos sexos, que no tenga comunicación ni con el espacio de venta ni con la vía pública,, siempre que el mismo cumpla tanto con las condiciones de accesibilidad tanto del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, como con el Código Técnico de la Edificación, teniendo en cuenta que tras la promulgación del RD 1/2013 del Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social los edificios existentes deben adecuarse a dicha normativa de accesibilidad.

Artículo 86 bis. *Aseos en pequeños establecimientos de oficinas.*

En establecimientos de oficinas de superficie construida no superior a sesenta metros cuadrados útiles se permitirá reducir la superficie de aseos pudiéndose en tal caso prever un único aseo común para ambos sexos, que no tenga comunicación ni con el espacio de venta ni con la vía pública, siempre que el mismo cumpla tanto con las condiciones de accesibilidad tanto del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, como con el Código Técnico de la Edificación, teniendo en cuenta que tras la promulgación del RD 1/2013 del Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social los edificios existentes deben adecuarse a dicha normativa de accesibilidad.

J. En cuanto a la regulación de la instalación de columnas provisionales para los servicios de telefonía, energía eléctrica y alumbrado en la vía pública.

a) Motivación de la propuesta de modificación.

Las intervenciones de edificación en el tejido urbano consolidado afectan en muchos casos a redes de servicio aéreas que discurren grapadas por las fachadas de las edificaciones (energía, telefonía y alumbrado público), las cuales deben ser objeto de su desplazamiento mediante báculos provisionales, hasta tanto se edifique la parcela y pueda ser llevada a cabo la restauración del grapado primitivo.

Las NN.SS. de Socuéllamos no regulan de forma pormenorizada tal situación produciéndose, en numerosos casos, demoras y conflictos derivaos de los distintos intereses privados afectados –Cías de servicio, constructores y propietarios-, que prolongan innecesariamente la permanencia de la instalación -provisional- afectando tanto a la accesibilidad -creación de una barrera temporal para los tráficos peatonales o rodados-, como a la propia imagen urbana.

Las actuales determinaciones de las NN.SS. sobre licencias de demoliciones – art.48-, tramitación previa a los proyectos de construcción –art.49-, y procedimiento de licencias –art.58- no contemplan la citada problemática, originando demoras en la restauración del espacio público afectado por los báculos provisionales. Por ello resulta necesario regular la sistemática de intervención en tales casos con el fin de reducir al máximo el tiempo de permanencia de la instalación provisional.



En este sentido la necesidad de suprimir en un tiempo razonable los báculos provisionales por parte de los afectados obliga a establecer los medios para que dichas tareas puedan ser llevadas a cabo por el municipio si se producen demoras injustificadas; lo anterior puede llevarse a cabo estableciendo la obligación de que en la solicitud de licencia de obras, de demolición, rehabilitación o nueva planta, se acompañe por parte del promotor de la obra tanto la demanda de modificación del servicio a la Cía. responsable del mismo, como la valoración de la ejecución de los báculos provisionales y la restitución/grapado de la nueva red, de modo que dicho importe se incluya en el aval que debe presentarse para la reposición de aceras y calzadas.

En consecuencia, debe complementarse la normativa de las NN.SS. incorporando a la misma un nuevo artículo que defina y establezca la obligación de asumir por parte del promotor de la actuación tanto la solicitud de la modificación de la red a la Cía. de servicio como su valoración para incluir tal importe en el aval de reparación del espacio público afectado – calzada, aceras y redes de servicio-.

b) Propuesta de regulación normativa.

Artículo 49 bis. Ejecución de instalaciones provisionales de energía, alumbrado o telefonía necesarias para abordar obras de demolición, rehabilitación o nueva planta.

Con el objeto de garantizar la más ágil eliminación de los báculos provisionales, las solicitudes de las licencias de obras de demolición, rehabilitación o nueva planta, cuando afecten a redes de servicio aéreas, y con el objeto e incluir su importe en el aval necesario para garantizar la reparación de desperfectos en calzadas y aceras, deberán acompañarse de:

-Solicitud de la instalación provisional a la Cía. de servicio correspondiente.

-Valoración de las labores de supresión y reposición de la red establecida por la Cía. de servicio.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, al considerarse que el Expediente Administrativo de la Modificación Puntual es correcto.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse y completarse según se indica en las siguientes Observaciones:



- El Capítulo 2 del Documento Técnico de la Modificación, relativo a “Afección a las determinaciones de las Normas Subsidiarias”, deberá hacer referencia y justificar necesariamente la posible “Situación de Fuera de Ordenación”, previsiblemente Parcial y no Total, en la que pudieran quedar las Edificaciones que no se ajusten a las nuevas determinaciones de los Artículos Modificados y/o de nueva Redacción a los que afecta la presente Modificación Puntual.
- Deberá aclararse si la Versión 1 (V1) del Documento Técnico en formato papel de la Modificación Puntual, data de Febrero de 2018 o de Junio de 2019, dado que, tanto en un caso como en otro, el contenido documental es exactamente el mismo.
- Igualmente, el Documento Técnico deberá especificar que se trata de la Modificación Puntual nº 1/2018 de las NN.SS., correspondiéndose así tanto con las Exposiciones Públicas realizadas de la misma, como con el Procedimiento Administrativo correspondiente.
- Reajustar el Articulado de la Modificación Puntual a las indicaciones a las que hacen referencia los siguientes Informes Sectoriales:
 - Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, emitido el 22 de Marzo de 2019.
 - Informe de la Entidad Oretania-Ciudad Real, emitido el 23 de Septiembre de 2019.
 - Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, concretamente en materia de Cultura, emitido el 30 de Septiembre de 2019.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerar que la misma no afecta ni a la Clasificación ni a la Calificación de Suelo establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, no suponiendo ésta ningún incremento ni de Aprovechamiento Urbanístico ni de Edificabilidad, ajustándose además a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en



el apartado número 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Observaciones Técnicas”; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

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

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

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

3.- SUELO RÚSTICO

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

3.1 - PIEDRABUENA - Expediente 3/2018 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE ALMACENAMIENTO Y TRANSFERENCIA DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCDs), promovido por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DIEZMA GUTIÉRREZ, 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 9, parcelas: 1420, 1425 y 1426, con acceso a la Instalación de RCDs desde el Camino Público de “La Reguerilla”, que conecta con el Casco Urbano de Piedrabuena y con otros Caminos Públicos.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 14.463 m²s, entre todas las parcelas vinculadas.
- **Superficie construida:** 45,96 m²c, correspondientes únicamente a una Caseta de control y Servicios.
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico, Redactado por D. Juan Manuel Martín Camacho, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

El Proyecto consiste en la Instalación de una Planta de Almacenamiento y Clasificación de Residuos de Construcción y Demolición en la parcela 1.426 del polígono 9 del término municipal de Piedrabuena (Ciudad Real). La parcela tiene una superficie de 1,21 ha y se encuentra en suelo rústico. La actividad ocupará una superficie aproximada de 5.500 m². La parcela se sitúa a 450 m del núcleo urbano de Piedrabuena.

La Planta de Almacenamiento y Clasificación de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) de referencia, tendrá una capacidad máxima de gestión de 4.375 t/año y una capacidad de almacenamiento en playa de descarga de 18.000 m³. Se realizará una clasificación primaria, eliminando los elementos voluminosos (plásticos, maderas, cartón, etc...)

Las parcelas estarán valladas en todo su perímetro, con malla metálica galvanizada con de altura 2 m. y postes cada 3 m.

La instalación para la gestión de residuos de construcción y demolición se proyecta con los siguientes elementos:

- 1.Zona de recepción de camiones. Se dispondrá una caseta con una superficie de 25 m².
- 2.Viales de la instalación. Se construirán mediante 15 cm de zahorra compactada.
- 3.Playa de descarga y almacenamiento, con superficie de 5000 m². Se construirá mediante capa de 50 cm de arcillas con una lámina inferior de polietileno. Dispondrá



de una canaleta perimetral que conectará con una tubería de 400 mm que conducirá los lixiviados a su balsa de almacenamiento.

4.Zona de contenedores. Construida con arcillas compactadas al igual que la playa de descarga y almacenamiento. Se situará junto a esta. En ella se situarán 4 contenedores de 20 m³. Su superficie será de 50 m².

5.Balsa de almacenamiento- evaporación de lixiviados, con capacidad de 371 m³. Se excavará en el terreno y se impermeabilizará con lámina PEAD de 2 mm. más un geotextil de protección. Ocupará una superficie de 15*12 m², tendrá forma troncopiramidal y un resguardo de 0,5 m de altura. Estará vallada perimetralmente.

6. Almacén de residuos peligrosos producidos en el proceso de funcionamiento de la planta. Será un módulo prefabricado con dimensiones 6*2 m². Dispondrá de un cubeto de recogida de derrames y solera impermeable.

Los residuos gestionados corresponderán a los equivalentes en la Lista Europea de Residuos (Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero) a residuos de construcción y demolición (LER 17), a excepción de los considerados en la misma como peligrosos.

El proceso básico de gestión de residuos del centro constará de las siguientes etapas:

- Recepción de residuos de construcción y demolición.
 - Descarga de los residuos de construcción y demolición en la playa de descarga, en la zona habilitada para tal fin. Triage manual o mecánico de los elementos voluminosos (papel, cartón, maderas etc...) Estos se almacenarán en los contenedores dispuestos para tal fin en la zona de contenedores al lado de la playa de descarga. Los residuos peligrosos encontrados accidentalmente entre los residuos recepcionados serán almacenados en el almacén de residuos peligrosos que se dispondrá para tal fin.
 - Una vez almacenada una cantidad suficiente para que el transporte sea viable, los residuos serán transportados a una planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (machaqueo) autorizada.
 - Así mismo, la fracción de residuos no peligrosos que se obtienen del proceso de triaje, será destinada a un gestor autorizado para cada tipo de residuo.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 22.595,77 €.

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 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, siéndole aplicable lo que establece la Disposición Transitoria Primera del RSR/LOTAU, modificada por la Disposición Final Primera del Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU (RAEU/LOTAU), 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 cumplir todo lo recogido en la Resolución de fecha de 25 de Abril de 2019 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto “Centro de almacenamiento de residuos de construcción y demolición en Piedrabuena” (Exp. PRO-SC-17-0603), situado en el término municipal de Piedrabuena (Ciudad Real), cuyo promotor es Promociones y Construcciones Diezma Gutiérrez S.L., publicada en el DOCM de 17 de Mayo de 2019.
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 7.231,50 m²s, según se establece en el Artículo 38, 1, 2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios.
4. Exigir 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.

3.2 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 72/2018 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN PRIMILLAR, promovido por MANCHASOL-1 CENTRAL TERMOSOLAR UNO, 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 6, Parcela 6 (Inicialmente Polígono 7, Parcela 83)
- **Suelo:** Zona de Ordenación 9.3, Campiña Rojiza Remota.
- **Superficie de la parcela:** 18.305 m²s
- **Superficie construida:** 26 m²c
- **Figura de planeamiento municipal:** PGOU
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Juan V. de Torres Boada, Arquitecto Técnico
- **Breve Descripción del Uso:**

La Instalación del “Primillar” de referencia es una exigencia contemplada en la Resolución de 05/07/2017, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, de modificación de la Resolución de 02/03/2012, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: Modificación del cerramiento perimetral de la planta Termosolar Manchasol 1, (expediente PRO-CR-10-0090), situado en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), cuyo promotor es Manchasol 1 Central Termosolar Uno, S.L., concretamente en la Disposición Tercera de la mencionada Resolución, relativa a Medidas Compensatorias necesarias para la integración ambiental del Proyecto, relativa a la cesión de terrenos a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en los que se deben construir dos primillares, de los que uno de ellos es el que ahora pretende construirse con la presente Calificación Urbanística, y que dispondrá de 20 nidos, frente al otro Primillar que también deberá construirse y que dispondrá de 30 nidos.

El Primillar que se construirá será una edificación cuadrada de 26,00 m²c, con patio interior adosado a la construcción. La altura al alero será de 4,00 m, y a la



cumbreira de 4,40 m, equivalente a una planta. La cubierta de la edificación será a dos aguas.

El Primillar tendrá capacidad para 20 parejas, utilizándose tres modelos de habitáculos diferentes, adaptados a las necesidades de esta especie de “Cernícalo Primilla”, siendo éstos: cajas nido ubicadas bajo cubierta con salida al tejado, cajas nido mediante bloques de hormigón situados en el interior del muro y cajas nido instaladas en las paredes del propio Primillar.

La estructura será a base de fábrica de bloques de hormigón y la cubierta será de teja árabe sobre estructura metálica.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 40.445,00 €.

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 PGOU de Alcázar de San Juan, 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 cumplir todo lo recogido en la Resolución de 05/07/2017, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, de modificación de la Resolución de 02/03/2012, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: Modificación del cerramiento perimetral de la planta Termosolar Manchazol 1, (expediente PRO-CR-10-0090), situado en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), cuyo promotor es Manchazol 1 Central Termosolar Uno, S.L. .
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 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.

3.3 - HERENCIA - Expediente 11/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, DENOMINADA “HERENCIA-FRAILE”, Y SUS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSFORMACIÓN Y EVACUACIÓN, promovido por FRAILE-HIVE, 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 15, Parcelas 9002, 9004 y 9005
Polígono 16, Parcelas 40, 41, 42, 9004 y 9011
Polígono 39, Parcelas 22, 9003, 9007 y 9010

El acceso a las Instalaciones se realizará por el camino coincidente con la Colada de las Carretas que parte de la Carretera de Titularidad Local CR-P-1341, en dirección Oeste, a la altura del p.k. 10,5.

- **Suelo:** Rústico No Urbanizable/Reserva según las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal, aunque según se desprende del Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, de la entonces Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 28 de Junio de 2019, al existir un Elemento Geomorfológico Protegido por la existencia de una “Paleoduna”, el Suelo sería susceptible de ser Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de las parcelas:** 871.300 m²s (87,13 Has)
- **Superficie Ocupada por las Instalaciones:** 222.720 m²s (22,27 Has)



- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria Técnica para la Calificación Urbanística del Parque Solar Fotovoltaica “Herencia-Fraile”, SYNERGIA, Energy Solutions. Francisco Sánchez Hernández, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Breve Descripción del Uso:**

El Parque Solar Fotovoltaico de referencia, denominado “Herencia-Fraile” tendrá una Potencia de 38,976 Mwp, correspondientes a 30 Mw nominales.

El acceso a la Planta Fotovoltaica se realizará desde el camino coincidente con la Colada de las Carretas (Parcela 9003 del Polígono Catastral 16) que parte de la Carretera CR-P-1341, a la altura del p.k. 10,5. A menos de 100 m desde la Carretera se encuentra el acceso actual a la Parcela 41 del Polígono 106, que se reacondicionará igualmente como acceso a la Planta.

La Planta Fotovoltaica “Herencia-Fraile”, estará formada por 111.360 módulos, disponiendo de 15 Centros de Transformación. La línea de evacuación será subterránea (30 kV), y tendrá una longitud de unos 2 Km, conectando con la Línea Eléctrica de 132 kV “Nieva-Alcázar 1”.

La superficie del perímetro donde se implantará el Parque Solar es de 87,13 Has estará vallada mediante malla metálica, ascendiendo la superficie efectiva de los módulos aproximadamente a 22,27 Has.

La Subestación eléctrica de transformación estará ubicada fuera del perímetro de implantación del Parque Solar, llegando a ella desde este último por caminos públicos, ocupará aproximadamente 2.325 m²s, de los que 250 m² corresponderán al edificio y equipos exteriores (Fosa hermética, depósito de agua, etc.)

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 22.454.289,60 €.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, al que le resulta aplicable la Resolución de 11/04/2018, de la Secretaría General de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, por la que se da publicidad al acuerdo de 10/04/2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprecian razones de Interés Público a efectos de aplicación del procedimiento de tramitación de urgencia y despacho prioritario de Expedientes en materia de Autorización de Instalaciones de Producción de Energía Eléctrica a partir de fuentes de Energías Renovables (DOCM nº 73, de 16 de Abril de 2018).

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 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Herencia, a excepción de los Usos Autorizables, ya que respecto de este particular le resulta aplicable lo que establece el Punto Dos del Artículo Primero del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, mediante el que se Modifica el Apartado 1 del Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, 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 el cumplimiento de todas las medidas vinculantes establecidas en la: Resolución de 25 de Junio de 2019, de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (DOCM nº 129 de 3 de Julio de 2019) por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto denominado “Planta Solar Fotovoltaica Herencia-Fraile y sus Infraestructuras de evacuación eléctrica asociadas” (Expte: PRO-CR-18-1014), situada en el Término Municipal de Herencia, cuyo promotor es “Fraile-Hive, S.L.
2. Exigir la Resolución respecto de la autorización administrativa previa y de construcción por la Dirección General de Transición Energética, de la Consejería de Desarrollo Sostenible de la mencionada Planta Solar Fotovoltaica; advirtiéndose que la Resolución a la que se hace referencia, deberá ser previa al inicio de las obras de construcción de dicha Planta Solar.
3. Obtener la Autorización de acceso a la Planta Solar desde la Carretera CR-P-1341 por parte de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.
4. Ajustarse y cumplir las Condiciones establecidas en el Permiso/ Autorización de Intervención Arqueológica exigidas por el Servicio de Cultura, de fecha 13 de Marzo de 2018, de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes.
5. Ajustarse y cumplir igualmente, las condiciones impuestas en el Informe Favorable, de fecha 28 de Junio de 2017, del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la entonces Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural
6. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
7. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).



Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada, la superficie mínima a vincular podría ser de 87,13 Has, coincidiendo ésta con la superficie vallada de la Planta Solar Fotovoltaica de referencia.
- 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.
- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, especialmente en cuanto a dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter



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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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



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

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

3.4 - POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 21/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES CISTERNAS CON SERVICIO DE MANTENIMIENTO, promovido por FELIPE MERINO CALLEJAS TRANSPORTE, 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 30, Parcela 20, con acceso a esta última desde la Carretera de Titularidad Local CRP-5121, p.k. 2. de Pozuelo de Calatrava a Ciudad Real, y que conecta tanto con la Autovía Autonómica CM-45, como con la Carretera de Titularidad Autonómica CM-4111
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie de la parcela:** 62.503 m²s
- **Superficie construida:** 1.335 m²c
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico, D. Florencio Calzado Fúnez, Ingeniero Técnico Industrial
- **Breve Descripción del Uso:**

El Estacionamiento de camiones cisternas que se pretende con la Calificación Urbanística de referencia es la alternativa al cambio de ubicación de las Instalaciones actuales que el promotor de la Calificación Urbanística tiene en funcionamiento ubicadas en el Casco Urbano de Pozuelo de Calatrava (Carretera de Ciudad Real nº 2), con las correspondientes molestias que ello provoca, además de impedir el crecimiento de la actividad.

Las Instalaciones proyectadas se plantean en tres Zonas perfectamente diferenciadas:

- Zona de accesos: Se situará el acceso y la salida de las Instalaciones directamente desde la CRP-5121.



- Zona de Aparcamiento de Camiones Cisternas: Se situará la zona de Uso Privado y Público de las Instalaciones, ubicándose un puesto de control de entrada y salida de vehículos al recinto, junto al que además existirá una zona de carga de combustibles de camiones pertenecientes al complejo.

En esta Zona, existirá además una zona de maniobra con un viario de doble sentido hasta los aparcamientos, con una capacidad para 50 plazas para camiones cisternas, frente a los que además existirá un aparcamiento para los vehículos de los conductores de los camiones cisternas, con una capacidad para 40 vehículos.

- Zona de mantenimiento: En esta zona, ubicada al fondo de la parcela, se proyecta la construcción de una Nave de 45 m x 25 m (1.125 m²c), con una altura a cumbre de 8,50 m, y una sola planta, en la que se ubicarán las siguientes dependencias:
 - Oficinas generales de la empresa.
 - Dependencias de espera y aseos de los conductores.
 - Taller general de mantenimiento de vehículos.

Además, en esta zona, se ubicarán:

- Un aparcamiento para las oficinas y el taller.
- Un Centro de transformación de 100 Kva.
- Un pozo para suministro de agua.
- Un depósito de almacenamiento de aguas fecales de 8.000 litros de entrada.
- Una depuradora de aguas fecales para riego.

Toda la parcela sobre la que se localizan las Instalaciones estará vallada perimetralmente, en sus cerramientos laterales y trasero, mediante valla de simple torsión de dos metros de altura. La parte frontal de la parcela dispondrá de un cerramiento de hormigón de 75 cm de altura, coronado con malla electrosoldada.

La justificación de la ubicación en Suelo Rústico de todas las Instalaciones descritas, se basan fundamentalmente en cuanto a:

- Imposibilidad de ampliar las Instalaciones ubicadas actualmente en el Casco Urbano, al estar éstas rodeadas por grupos de viviendas.
- Facilidad de acceso, al estar ubicadas en una Parcela Rústica localizada en las proximidades de la Rotonda de unión entre la CRP-5121 con la Autovía Autonómica CM-45.
- Bajo nivel de tráfico en la carretera CRP-5121, desde la que se plantea la entrada y salida a las Instalaciones.
- La inexistencia de Polígono Industrial en la localidad, ni de Suelo Industrial en el Casco Urbano.



- Alejamiento de las mercancías peligrosas que transportan los camiones cisternas, respecto del Casco Urbano.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 467.354,07 €.

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, 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 cumplir todo lo recogido en la Resolución de 9/05/2019, 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 aparcamiento de Camiones cisternas con servicio de mantenimiento, ubicado en el término municipal de Pozuelo de Calatrava y promovido por Felipe Merino Callejas Transporte, SL. (Expediente: PRO-CR-19-1004).
2. La Autorización de accesos (Salida y Entrada) a las Instalaciones desde la CRP-5121 por parte de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
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 31.251,50 m² (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 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.- Propuesta de Delegación de competencias en la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete para la resolución de los procedimientos relativos a materias competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuya finalización se produzca por desistimiento, renuncia, caducidad o imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

La Presidencia de la Comisión formula a la misma Propuesta de Acuerdo en los siguientes términos:

Con fecha 18 de Julio de 2019 se publica en el Diario Oficial de Castilla la Mancha nº 141 el Decreto 78/2019, de 16 de julio por el que se regula la estructura periférica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, incorporando a la estructura regional periférica la nueva figura de los Delegados Provinciales de las Consejerías que, bajo la supervisión del Consejero, serán las encargadas de dirigir las respectivas unidades periféricas al frente de las cuales estará un Delegado o Delegada Provincial.

Se ha podido comprobar, por parte de las unidades administrativas de la Delegación Provincial de Fomento en Ciudad Real con competencia en materia de urbanismo, la existencia de un elevado número de expedientes en los que se produce la terminación anormal del procedimiento, esto es, desistimiento, renuncia al derecho en



que se funde la solicitud, caducidad o imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

Dado que estos procedimientos versan sobre materias atribuidas a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en virtud de la obligación legal de resolver establecida en el art. 21 de Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se estima conveniente que, en aras de los principios de eficacia, eficiencia y celeridad en la actuación administrativa, sea la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real el órgano al cual se le atribuya la facultad de resolver aquellos expedientes iniciados a instancia de parte, cuya finalización se produzca por desistimiento, renuncia al derecho en que se funde la solicitud, caducidad o imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

Por tanto, considerando lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector público y dado que el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, no establece nada en contra de esta posibilidad, a la vista de lo anterior, se propone a los miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la adopción del siguiente acuerdo:

Delegar en la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real, con carácter general, la facultad de resolver todos aquellos procedimientos iniciados a instancia de parte, cuya finalización se produzca por desistimiento, renuncia al derecho en que se funde la solicitud, caducidad o imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

La CPOTyU, por Unanimidad, adopta Acuerdo de conformidad con la propuesta transcrita.

Las resoluciones administrativas que se adopten en el ejercicio de estas delegaciones, se realizarán con indicación expresa de dicha circunstancia y se considerarán dictadas por el órgano delegante.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Pregunta el Sr. D. Jesús Motos Martínez-Esparza por las Plantas Solares Fotovoltaicas la necesidad de requerir a los Ayuntamientos (Artículo 38 RSU) para homogeneizar criterios sobre la reforestación.

Contesta el Sr. Presidente, Sr. Carrillo Morente que, desde el punto de vista urbanístico, no es necesaria la reforestación para las Plantas Solares Fotovoltaicas, sin perjuicio de lo que en sus informes establezca la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente, ya que sólo se requiere desde el punto de vista urbanístico si la calificación a otorgar es para Uso Industrial. En cualquier caso, pone a su disposición el



Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Ciudad Real y el propio de Servicios Centrales de la Consejería para la resolución de cualquier duda que pudiera plantearse.

Pregunta el Sr. D. Ángel Leal Eizaguirre sobre la posible retroactividad de la medida y contesta el Sr. Presidente, Sr. Carrillo que, para actos firmes y consentidos, como así se prevé en la legislación vigente, no puede ser aplicada retroactivamente.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

Firmado digitalmente en TOLEDO a 05-11-2019
por Jose Antonio Carrillo Morente
Cargo: Director General de Planificación Territorial y Urbanismo

EL SECRETARIO,

Firmado digitalmente en CIUDAD REAL a 29-10-2019
por Manuel Martin Acosta
Cargo: Secretario/a Provincial
Motivo: Certifico la precisión e integridad de este documento.

