



Castilla-La Mancha

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

PRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Vivienda y Urbanismo.

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

VOCAL.- D. Ángel Leal Eizaguirre, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, en materia de Industria, Energía y Minas.

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

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

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

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

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

Dª Miriam Barbadillo Fraisoli, experto en urbanismo.

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

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

Asisten con voz y sin voto:

D. José Mª Rodríguez Simal, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia de Medio Ambiente.



Castilla-La Mancha

D^a Ángela Palomares, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Cultura.

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 Dirección Provincial de la Consejería de Fomento.

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

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

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

Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El Sr. Presidente y Director General expone las novedades que en materia de Urbanismo se han producido con motivo de la promulgación del Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.

En este sentido, continúa, la necesidad de implementar medidas concretas al objeto de facilitar la actividad urbanística tanto de los municipios de menor tamaño de la Región, como, en general, del conjunto de la ciudadanía han propiciado la elaboración de dicho Decreto abordando para ello el conjunto de las normas reglamentarias que desarrollan el TRLOTAU.

Así, respecto del Reglamento de Suelo Rústico, se introducen diversas modificaciones que afectan a la regulación del concepto de riesgo de formación de núcleo de población, a los supuestos en los que cabe entender implícita la calificación urbanística y a las medidas de reforestación a realizar en actuaciones promovidas en suelo rústico, al tiempo que se adecúa el régimen de protecciones sectoriales en suelo rústico no urbanizable de especial protección a la legislación vigente.

Respecto del Reglamento de Planeamiento, se flexibiliza para los municipios de menor tamaño las exigencias que este texto impone respecto a las reservas dotacionales, fomentando a la vez la preservación de sus espacios con relevantes valores naturales o culturales y se refuerza la definición de zonas verdes mediante la inclusión en este concepto de las áreas saludables de ejercicios, los bulevares y parques lineales y las pantallas verdes en ámbitos de uso industrial, donde además se exigirá que el arbolado se realice mediante la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO₂. Asimismo, se modifica el concepto de Planes Especiales y se posibilita que los municipios sin planeamiento puedan atenderse ciertas demandas de edificación tanto en el suelo rústico como en la trama urbana.



Castilla-La Mancha

Respecto de la regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística, se han introducido modificaciones en la composición y régimen de atribuciones de las Comisiones Ordenación del Territorio y Urbanismo, para optimizar su labor: se establece el plazo máximo de resolución en los procedimientos para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora y se introduce la figura de la reversión de la reparcelación en aquellos supuestos en los que la ejecución de las obras de urbanización haya quedado interrumpida o no se haya iniciado, propugnando, respecto a estas últimas, el retorno a su situación de origen.

Por último, en materia de disciplina urbanística, las novedades introducidas afectan a la documentación a aportar en las licencias de obras y de segregación y parcelación, mejorando el intercambio de información entre los distintos operadores urbanísticos, lo que redundará asimismo en una mayor transparencia y seguridad jurídica de los particulares.

El Sr. Presidente alude también a la convocatoria de ayudas para la redacción o revisión del planeamiento general municipal de conformidad con la normativa urbanística autonómica vigente y la redacción de Planes Especiales para la Protección de cascos históricos y de Reforma Interior que tengan por objeto el desarrollo de Actuaciones Regeneración y Renovación Urbana en áreas urbanas degradadas y que tiene como destinatarios a los Municipios de la Comunidad Autónoma cuya población de derecho no exceda los 10.000 habitantes, que elaboren los citados instrumentos. El plazo para la presentación de solicitudes concluirá a finales de enero.

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 2 de Octubre de 2018, se realizan algunas observaciones por parte de los vocales, las cuales se adjuntan, a modo de adenda, a dicha Acta, tras lo cual se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ALMAGRO - Modificación Puntual nº 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que le afecta a la Redelimitación de la Unidad de Actuación UA-12, al Cambio de Uso parcial del Suelo tanto del Ayuntamiento como del Edificio contiguo a éste, ubicado en la Plaza Mayor en confluencia con la Calle Feria y a los Artículos 48 y 141, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 23 de Octubre de 2018; R.U. de Entrada nº 3.274.352.
- **Autor Documento Urbanístico:** María Eugenia Muñoz Benito, Arquitecta Municipal.



Castilla-La Mancha

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2018, según la Documentación Gráfica del mismo.
- **Población:** 8.983 Habitantes (I.N.E. 1-1-2017)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de Julio de 1991, D.O.C.M. de 13 de Noviembre de 1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almagro.

2.- OBJETO:

La Modificación Puntual de referencia tiene los tres objetivos siguientes:

1 - La Redelimitación de la UA-12 delimitada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico (UA-12/NN.SS.), excluyendo de la misma parte de Suelo Urbano Consolidado.

2 - Cambio de Uso, por error, del Suelo, tanto parcialmente del Ayuntamiento de Almagro, ubicado en la Plaza Mayor nº 1, como del Edificio contiguo a éste, ubicado en la Plaza Mayor nº 2 y 2 D en confluencia con la Calle Feria nº 2, 2D y 2T.

3.- Modificación de los siguientes Artículos de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.:

- Artículo 48. Actos de Edificación y Uso del suelo sobre Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Artículo 141. Categorías Industriales.
- Artículo 247. Condiciones de Uso.

3.- TRAMITACIÓN:

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

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 124, de 26 de Junio de 2018.



Castilla-La Mancha

- Publicación Diario “Lanza”, de 22 de Junio de 2018.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Ballesteros de Calatrava.
 - Bolaños de Calatrava.
 - Carrión de Calatrava.
 - Granátula de Calatrava.
 - Manzanares.
 - Miguelturra.
 - Pozuelo de Calatrava.
 - Torralba de Calatrava.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
 - Aldea del Rey.
 - Argamasilla de Calatrava.
 - Daimiel.
 - Moral de Calatrava.
 - Valenzuela de Calatrava.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Ni se presentan sus escritos de solicitud, ni se hace referencia de ningún tipo a los Informes que deberían haberse presentado, o al menos solicitado, de los siguientes Organismos:
 - Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, dependiente de la Consejería de Fomento.
 - Dirección Provincial competente en materia de Accesibilidad Urbanística.
 - Al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad Urbanística.
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

El mencionado IPT/CPOTyU le fue remitido al Ayuntamiento de Almagro con fecha 22 de noviembre de 2018 (R.U. de Salida nº 1.154.150).

- Informes Sectoriales:



Castilla-La Mancha

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

Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No se considera necesario
Agencia del Agua de Castilla La Mancha		X	Deberá solicitarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. Afección a la Travesía de la Carretera de Titularidad Autonómica: CM-4124a (04/Abril/2018)	X		Los tres aspectos de la Modificación Puntual no producen afección de ningún tipo a Carreteras de Titularidad Autonómica, por lo que se Informa Favorablemente
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se considera necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico (16/Julio/2018)	X		Informe Favorable
Dirección Provincial competente en Materia de Salud		X	No se considera necesario
Dirección Provincial competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse necesariamente
Entidad competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse necesariamente
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (09/Julio/2018)	X		No procede Informar respecto de las Reservas de Suelo Dotacional para Uso Educativo según el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU No obstante, además se advierte que en cuanto a la supresión del Equipamiento Docente de 2.000 m ² para Educación Preescolar (Primer Ciclo de Educación Infantil actual) previsto para la UA-12, la Modificación deberá quedar justificada por la Planificación de Escolarización de la localidad; a lo que el Ayuntamiento contesta que la Escolarización del mencionado



Castilla-La Mancha

			Primer Ciclo de Educación Infantil se considera cubierta con la Planificación de Escolarización existente en la actualidad
--	--	--	--

Compañía Suministro Eléctrico		X	No se considera necesario
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discorra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No se considera necesario

3º Aprobación Inicial acordada por unanimidad de los asistentes:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Septiembre de 2018.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de las Modificaciones propuestas se basa, en cuanto a las tres partes que se plantean, en los siguientes argumentos:

1.- Excluir de la UA-12/NN.SS. el Suelo Urbano No Consolidado que estando incluido en dicha Unidad de Actuación, reúne condiciones de Suelo Urbano Consolidado. El ámbito excluido ya se encontraba consolidado por la Edificación con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las NN.SS., tal y como lo demuestran los Planos Catastrales correspondientes a las primeras Revisiones, realizadas entre los años 1980 a 1990.

2.- Corregir el error detectado en los Planos de Zonificación de las NN.SS., tanto del propio Ayuntamiento, ubicado en la Plaza Mayor nº 1, como del Edificio medianero con éste, ubicado en la confluencia de la Plaza Mayor nº 2 con la Calle Feria nº 2. La corrección del error afecta parcialmente al Uso del Suelo de los mencionados afectados ya que, por error, parte del Suelo del Ayuntamiento quedó Calificado con el Uso de la Zona 4, Conjunto Histórico Artístico, mientras que el Edificio colindante, ubicado en la esquina Plaza Mayor-Calle Feria, quedó Calificado por extensión del Ayuntamiento como Sistema de Equipamientos Comunitarios: 3e (Sistema General), cuando nunca ha tenido este Uso ni está previsto que lo tenga.

3.- Esta parte de la Modificación Puntual afecta fundamentalmente a los Artículos 48 y 141 de la Normativa Urbanística de las NN.SS., adaptándolos a las necesidades actuales, de manera que se mejora la funcionalidad de los Usos, así como la Calidad Ambiental y el Paisaje Urbano.



Castilla-La Mancha

En cuanto a cada Artículo afectado, y de forma resumidas, se plantea:

- Artículo 48. Actos de Edificación y Uso del Suelo sobre Zonas Verdes y Espacios Libres

Se incorpora la posibilidad de autorizar la Instalación y/o Construcción de kioscos y edificaciones similares, tanto por parte de la Administración como por los particulares mediante la correspondiente concesión, regulándose además las características de los mismos.

Se regula y establece la posibilidad de autorizar accesos peatonales a las Edificaciones particulares a través de Zonas Verdes y Espacios Libres, siempre bajo determinadas condiciones.

- Artículo 141. Categorías Industriales

Se excluyen las Estaciones de Servicio de la Segunda Categoría Industrial, actividad compatible con la Vivienda, adscribiéndolas a la Tercera Categoría Industrial, Es decir, como actividad no admitida contigua a la Vivienda y señalando distancias mínimas para la Instalación de Estaciones de Servicio a parcelas cuyos Usos existentes o asignados por las NN.SS., sean: Vivienda, Residencial, Docente, Cultural, Religioso, Administrativo, Sanitario-Asistencial y Deportivo.

Esta parte de la modificación no le será de aplicación a las Estaciones de Servicio ya existentes y/o autorizadas, aplicándosele a la Instalación de nuevas Gasolineras, o a la ampliación de las existentes y/o autorizadas, siempre que dicha ampliación suponga un incremento de la capacidad de almacenamiento de combustible, pero sin afectar a otros Usos subsidiarios o integrados en la Estación de Servicio, como pudieran ser tiendas, cafeterías, etc.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Atendiendo a cada una de las tres partes, la Modificación Puntual de referencia pretende:

1.- Redelimitar la Unidad de Actuación UA-12/NN.SS., excluyendo de la misma una superficie de 13.883,76 m² de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, manteniéndose sin incremento de ningún tipo de Aprovechamiento Objetivo establecido en el Planeamiento.

Según la Ficha de las NN.SS. de Almagro, la UA-12 tiene las siguientes características superficiales:

- Superficie Total..... 6,2800 Ha.
- Superficie para Viales..... 1,3100 Ha.
- Espacios Libres y Zonas Verdes..... 0,2826 Ha.
- Aparcamiento..... 0,1570 Ha.
- Equipamiento Docente (Preescolar) 0,2000 Ha.
- Equipamiento Social/Comercial 0,0314 Ha.



Castilla-La Mancha

- Superficie Neta 4,2990 Ha.

Por lo demás, se destaca que en cuanto a la “Zonificación” prevista para dicha UA-12, se distinguen perfectamente los ámbitos de la misma que tendrán como aplicación la Normativa Urbanística de la Zona 5, relativa a Respeto del Conjunto Histórico-Artístico, y la Zona 7 relativa a Desarrollo Urbano, siendo estas mismas Normativas Zonales las que le seguirán siendo aplicables al Suelo excluido de la UA-12.

En ambos casos, se destaca la amplitud de Usos admitidos entre las dos Normativas Urbanísticas Zonales, limitándose el número Máximo de Viviendas (Unifamiliar y Bifamiliar) a 157, así como la inexistencia de Ordenación Detallada mediante la que se prevea la ubicación de los Usos en los que se descompone la Superficie Total en cuanto a su reparto superficial, fundamentalmente los destinados a Espacios Libres y Zonas Verdes y a Equipamientos Docente y Social/Comercial.

El Documento Técnico incorpora como Planos de Información, entre otros, los relativos tanto a las Infraestructuras Urbanísticas existentes en el Suelo excluido de la UA-12, como la Ocupación edificatoria actual, al objeto de justificar la consideración de dicho Suelo como Urbano Consolidado, pudiéndose comprobar además que prácticamente dicha Ocupación ya existía cuando se Redactaron las NN.SS. de Almagro en los años 90.

Igualmente, se prevé que, si existieran deficiencias puntuales de Infraestructuras, éstas serían subsanables mediante la ejecución de un Proyecto de Urbanización Simplificado de forma simultánea a la del Proyecto de Edificación, siendo sufragadas las obras que se necesiten ejecutar por los propietarios de los terrenos que se excluyen de la UA-12.

El suelo excluido está delimitado físicamente por la Travesía de la CM-4124 a (Calle Bolaños, sobre la que se solapa la Vereda de Bolaños en el Casco Urbano), el Callejón de los Frailes, la Calle del Baño de los Carabineros y la Travesía de la Sendilla, aprovechando además la Modificación Puntual, tanto para reajustar determinadas Alineaciones previstas en las NN.SS., ya que se trata en la mayor parte de los casos de Edificaciones ya consolidadas, como para establecer otras Alineaciones que no estaban contempladas.

2.- Esta parte de la Modificación Puntual afecta fundamentalmente a los edificios que cierran el lateral Este de la Plaza Mayor en su confluencia con la Calle Feria.

Realmente se trata de subsanar un error existente desde la redacción de las NN.SS. regularizando tanto el Uso del propio Ayuntamiento como el edificio contiguo a éste, y que está ubicado, tanto en la Plaza Mayor nºs 2 y 2D como en la Calle Feria nºs 2, 2D y 2T.

La Modificación Puntual asigna la Calificación de Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario: 3e, Equipamientos Administrativos al edificio que históricamente ha constituido las Casas Consistoriales, con sus sucesivas reformas, cuyo Uso actual es el de Ayuntamiento y la Calificación de Zona 4 de Conjunto Histórico-Artístico a los inmuebles particulares cuyo Uso actual es el de Vivienda y Locales Comerciales. Inmuebles colindantes y medianeros con el edificio del Ayuntamiento de Almagro.



Castilla-La Mancha

La subsanación del error, no introduce variación de Aprovechamientos, manteniéndose como Normativa Urbanística de aplicación la actual, correspondiente a la Zona 4 de Conjunto Histórico Artístico.

3.- Respecto de la Modificación de los Artículos 48 y 141, que a su vez repercute en el Artículo 247, relativo a las Condiciones de Uso, de la Normativa Urbanística de las NN.SS, se plantean de forma comparada los siguientes cambios:

Artículo 48. Actos de Edificación y Uso del suelo sobre Zonas Verdes y Espacios Libres (Actualmente, según las NN.SS.)

Respecto de estos actos, cuenten o no con licencia, regirá lo señalado en el artículo 188 de la Ley del Suelo.

Artículo 48. Actos de Edificación y Uso del suelo sobre Zonas Verdes y Espacios Libres (Modificado. En negrita se refleja la parte modificada)

1. Respecto de estos actos, cuenten o no con licencia, regirá lo señalado en el artículo 188 de la Ley del Suelo (TR LS 1976), referido a los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres y a las licencias u órdenes que se otorgaren en los mismos con infracción de la zonificación o uso urbanístico previstos en los Planes.

2. Las zonas verdes y espacios libres, incluidos en el suelo urbano, tanto de Sistema General como de Sistema Local, tienen por finalidad proporcionar espacios destinados al descanso y esparcimiento de la población, al desarrollo de juegos infantiles, a proteger y aislar las vías de tránsito rodado y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del municipio.

2.1. Edificaciones y usos en zonas verdes y espacios libres.

Las únicas edificaciones que podrán realizarse en las zonas verdes y espacios libres incluidos en el suelo urbano consolidado, son las vinculadas a los usos culturales, recreativos y deportivos y a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para apoyo de recreo de la población como kioscos para la venta de flores, prensa y productos típicos, casetas de bebidas y alimentos, etc. En ningún caso se superará la ocupación del 10% de la superficie total de la zona verde. La altura de alero de las edificaciones objeto de concesión municipal no será mayor de cuatro metros.

2.2. Edificaciones colindantes con zonas verdes y espacios libres.

Se permitirá el acceso, exclusivamente peatonal, a las edificaciones por su fachada colindante con las zonas verdes y espacios libres incluidos en el suelo urbano consolidado, a través de Acerados Perimetrales a dichas zonas. El Ayuntamiento podrá disponer, de forma excepcional, en el caso de zonas verdes de gran longitud, Acerados Transversales a las mismas, con una separación mínima entre ellos de 50 metros. Admitiéndose, en las



Castilla-La Mancha

fachadas colindantes a dichas zonas verdes y espacios libres, la apertura de huecos de ventana para luces y vistas y la apertura de huecos de acceso exclusivamente peatonal y de anchura máxima 1,20 metros.

Artículo 141. Categorías Industriales (Actualmente, según las NN.SS. En negrita se refleja la parte eliminada)

1. La clasificación es la siguiente:

1ª Categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados.

4ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí contigua a otros usos de industria.

5ª Categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6ª Categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

2. La determinación de categorías se establece de acuerdo con los siguientes criterios:

a). La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia comprendida entre 5 y 20 CV, según situación y zona.

b). Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no produzcan molestias por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 20 CV.

c). Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.

d). Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.



Castilla-La Mancha

e). La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

f) La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

3. Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención, de aparatos elevadores y análogas.

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

a). Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno o manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal.

b). Tanto las actividades de servicio como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

c). Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría y de segunda los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, **con o sin estación de servicio**, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad será calificado de segunda categoría.

d). Los talleres de reparación, en especial los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

e). Los almacenes se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

f). Las estaciones de servicio, **en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público, se considerarán de segunda categoría.**

Los locales en situación 3ª podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, **con o sin estación de servicio**, cuando no tengan depósitos de carburantes.



Castilla-La Mancha

Artículo 141. Categorías Industriales (Modificado. En negrita se refleja la parte modificada)

1. La clasificación es la siguiente:

1ª Categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados **en los que su normativa expresamente lo indique**.

4ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí contigua a otros usos de industria.

5ª Categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6ª Categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

2. La determinación de categorías se establece de acuerdo con los siguientes criterios:

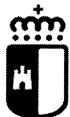
a). La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia comprendida entre 5 y 20 CV, según situación y zona.

b). Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no produzcan molestias por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 20 CV.

c). Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados **en los que su normativa expresamente los indique**.

d). Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

e). La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.



Castilla-La Mancha

f) La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

3. Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención, de aparatos elevadores y análogas.

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

a). Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno o manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal.

b). Tanto las actividades de servicio como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

c). Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría y de segunda los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad será calificado de segunda categoría.

d). Los talleres de reparación, en especial los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

e). Los almacenes se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

f). Las estaciones de servicio **se considerarán de tercera categoría.**

Las ya existentes y/o autorizadas se seguirán considerando a todos los efectos de segunda categoría.

Los nuevos surtidores para la venta de combustible al por menor o estaciones de servicio que pretendan implantarse en Suelo Urbano no incluido en los polígonos industriales, deberán situarse a más de 100 metros, medidos desde el perímetro de la instalación y en todas las direcciones, de cualquier punto de las parcelas cuyo uso



Castilla-La Mancha

característico o compatible, existente o asignado por el planeamiento, sea el uso vivienda, residencial, docente, cultural, religioso, administrativo, sanitario-asistencial y deportivo.

La limitación de distancias para el emplazamiento establecida en el párrafo anterior será de aplicación tanto a nuevas instalaciones que pretendan implantarse como a las ampliaciones o modificaciones sustanciales de las ya existentes y/o autorizadas, siempre que de dichas modificaciones o ampliaciones se derive un incremento de la capacidad de almacenamiento de combustible, de los niveles de peligrosidad para el medio ambiente o la salud, ruido o generación de residuos contaminantes, respecto a los valores preexistentes.

Los locales en situación 3ª podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, cuando no tengan depósitos de carburantes.

Artículo 247. Condiciones de Uso (Actualmente, según las NN.SS. En negrita se refleja la parte eliminada)

Usos admitidos:

- Vivienda. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
- Residencial. En todas sus categorías.
- Docente. Centros de Enseñanza Preescolar y de Educación Especial.
- Cultural. En todas sus categorías.
- Religioso. Capillas y Centros Parroquiales.
- Administrativo. En todas sus categorías.
- Sanitario-asistencial. Dispensarios, Guarderías, Consultorios y Clínicas Veterinarias.
- Comercial. En todas sus categorías.
- Oficinas. En todas sus categorías.
- Recreativo. Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos y otros análogos.
- Deportivo. Clubes deportivos. Gimnasios.
- Industrial. Industria de categorías 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres. **Estaciones de servicios y garajes.**

Artículo 247. Condiciones de Uso (Modificado)

Usos admitidos:

- Vivienda. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
- Residencial. En todas sus categorías.
- Docente. Centros de Enseñanza Preescolar y de Educación Especial.
- Cultural. En todas sus categorías.
- Religioso. Capillas y Centros Parroquiales.
- Administrativo. En todas sus categorías.
- Sanitario-asistencial. Dispensarios, Guarderías, Consultorios y Clínicas Veterinarias.
- Comercial. En todas sus categorías.
- Oficinas. En todas sus categorías.
- Recreativo. Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos y otros análogos.
- Deportivo. Clubes deportivos. Gimnasios.



Castilla-La Mancha

- Industrial. Industria de categorías 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres. Garajes.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Certificado Municipal relativo a la inexistencia de ninguna Infracción Urbanística y/o Expediente Sancionador que afecte a alguna de las Edificaciones ubicadas sobre el Suelo que se excluye de la UA-12 y que pasará a ser Suelo Urbano Consolidado.
- Solicitud de Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, dependiente de la Consejería de Fomento.
- Solicitud de Informe de la Dirección Provincial competente en materia de Accesibilidad Urbanística.
- Solicitud de Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.
- Consulta al Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Consulta al Negociado de Vías Pecuarias, dependiente del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales.
- Informe del Servicio de Industria en el ámbito de sus competencias, especialmente en cuanto a lo que plantea la parte de la Modificación Puntual que le afecta al Artículo 141, 3, f) de la Normativa Urbanística (*Nuevos surtidores para la venta de combustible al por menor o Estaciones de Servicio que pretendan implantarse en Suelo Urbano no incluido en los Polígonos Industriales...*)

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones parciales, según cada uno de los tres objetivos claros que pretende la Modificación Puntual:

1.- Respecto de la Redelimitación de la UA-12/NN.SS.

- Deberá cuantificarse y justificarse lo que establece el Artículo 45, 1, A), b) del Texto Refundido de la LOTAU, en cuanto a que el “área ocupada por la edificación”, tanto de la Zona 5 como de la Zona 7, del suelo excluido de la UA-12/NN.SS., es igual o superior a las 2/3 partes de dicho Suelo excluido de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) a Suelo Urbano Consolidado (Es decir: $9.255,84 \text{ m}^2$ de Suelo Ocupado, como Mínimo, respecto de los $13.883,76 \text{ m}^2$ s a los que se les cambia la Categoría de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado, quedando el resto: $62.800 \text{ m}^2\text{s} - 13.883,76 \text{ m}^2\text{s} = 48.916,24 \text{ m}^2\text{s}$ como Suelo Urbano No Consolidado); ya que de esta parte de la Modificación Puntual, y



Castilla-La Mancha

por lo que respecta al Artículo del TR/LOTAU citado, lo que sí queda justificado gráfica y textualmente es la parte relativa a que el Suelo excluido de SUNC a SUC, está servido efectiva y suficientemente por las Redes de Servicios Urbanísticos.

Igualmente, deberán incorporar un reportaje fotográfico mediante el que se compruebe la Consolidación Edificatoria del Suelo Urbano Consolidado que se excluye de la UA-12/NN.SS.

- Relacionado con el apartado anterior, deberá incorporarse por tanto la Ficha de Gestión Urbanística, conforme al Anexo nº II de la NTP, relativa al resto del Suelo Urbano No Consolidado que no se excluye (48.916,24 m²s) de la UA-12/NN.SS. que se Redelimita; pudiendo subdividirse la mencionada Ficha de Gestión en dos, una para la Zona 5 de la UA-12, y otra para la Zona 7 de la misma; todo ello, en relación con lo que para el mencionado Suelo excluido se recoge en los Planos de Ordenación (Actual y Modificado) de la presente Modificación Puntual.
- Deberá incluirse además, un cuadro comparativo que refleje las cesiones inicialmente establecidas en la Ficha de la UA-12 para Espacios Libres y Zonas Verdes, Aparcamiento, Equipamiento Docente (Preescolar) y Equipamiento Social/Comercial, respecto de los nuevos Estándares de Calidad Urbana que le serán exigibles a la nueva UA-12, una vez que de la inicial se han excluido los 13.883,76 m² de SUC.

En especial se deberá garantizar que el Suelo con destino para Espacios Libres Públicos supere los 2.826 m²s que inicialmente estaban previstos, en cuanto a su cuantificación aunque no respecto de su localización, para Espacios Libres y Zonas Verdes; ya que de esta justificación dependería el tener que derivar esta parte de la Modificación tanto a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, al considerar lo que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del Texto Refundido de la LOTAU y del Reglamento de Planeamiento respectivamente.

Igualmente, deberá garantizarse, que entre el Suelo excluido de la UA-12 inicial, y el Suelo incluido en la nueva UA-12, como Suelo Urbano No Consolidado, el Aprovechamiento y/o la Edificabilidad, según cada Normativa Urbanística Zonal, no supera, o al menos sea igual, a los que se podrían obtener para la UA-12 inicialmente delimitada en las NN.SS., en función de la Edificabilidad Bruta establecida (0,75 m²t/m²s), o de la Edificabilidad Neta, igualmente establecida (1,50 m²t/m²s), para cada una de las dos Zonas que se distinguen dentro de la mencionada UA-12 (Zona 5 y Zona 7).

- Eventualmente, podrán optar por mantener y/o reajustar el número máximo de viviendas, limitadas en la Ficha de la UA-12/NN.SS. en 157 Unidades Residenciales; ya que esta limitación no es exigible actualmente ni por el Texto Refundido de la LOTAU, ni por el Reglamento de Planeamiento de ésta, mientras que sí lo sería la Edificabilidad Bruta Máxima Residencial a la que se hace referencia en el apartado anterior.
- En último lugar, deberá hacerse referencia de forma justificada a la posibilidad, o inexistencia, de que alguna Edificación ubicada sobre el Suelo que se excluye de la UA-12,



Castilla-La Mancha

quede o esté en “Situación de Fuera de Ordenación”, debiendo especificarse además si ésta es Total o Parcial, indicando cual o cuales son dichas Edificaciones, así como los motivos o incumplimiento de la Normativa Urbanística específica que las hacen estar en esta situación.

2.- Respecto de la subsanación del error de Calificación de Suelo, tanto del inmueble ubicado en la confluencia de la Plaza Mayor nº 2 con la Calle Feria nº 2, como parcialmente del Suelo del propio Ayuntamiento de Almagro.

- Los cuatro Planos de Ordenación números 1 (4-4) y 3, relativos a Zonificación y Unidades de Actuación, actuales y modificados, de los que consta el Documento Técnico de la Modificación Puntual, deberán ser a la misma Escala Gráfica de los mismos Planos de Ordenación originales; es decir, a Escalas 1:2000 y 1:4000 respectivamente, y no en formato A-3 como se han aportado. Igualmente, deberán especificarse en las carátulas de cada uno de estos Planos, cuales se corresponden con los Actuales y cuales con los Modificados.
- El Plano de Ordenación nº 3 (Modificado) relativo a Zonificación y a Unidades de Actuación, también deberá recoger la Redelimitación de la nueva UA-12, ya que también afecta a esta parte de la Modificación Puntual.
- Al igual que se han aportado los Planos Catastrales del Suelo afectado, por exclusión por la Redelimitación de la UA-12/NN.SS.; para esta parte de la Modificación Puntual, también deberá incorporarse un Plano Catastral de Urbana similar en Escala (1:500), en el que se reflejen todas las Referencias Catastrales de los dos Edificios cuyo error de Calificación de Suelo se subsana.
- Aunque se trata de la corrección de un error de Calificación, existente desde la Redacción de las NN.SS., se deberá cifrar tanto el Suelo que se ve afectado por el cambio de Uso (Zona 5, Sistema de Equipamientos Comunitarios: 3e, por Zona 4. Centro Histórico, Conjunto Histórico-Artístico y Viceversa); así como la Superficie construida, igualmente por Usos, edificada y pendiente de edificar, si es que fuera el caso y la Edificabilidad Neta no estuviese agotada, que se puede materializar sobre el Suelo afectado por el mencionado cambio de Uso.

3.- Sin Observaciones Técnicas que realizar al respecto, al considerarse correctos los argumentos y los planeamientos justificativos que recoge el Documento Técnico de esta parte concreta de la Modificación Puntual.

ACUERDO CPOTyU:

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



Castilla-La Mancha

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 los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente; 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, 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.

2.2 - ARGAMASILLA DE ALBA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta al Artículo 5, Apartado LL), y que afecta a la definición de riesgo de formación de “Núcleo de Población en Suelo Rústico”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 9 de Agosto de 2018; R.U. de Entrada nº 2.529.781.
- **Autor Documento Urbanístico:** Gustavo Adolfo Gómez Valadés, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Se desconoce. No se especifica.



Castilla-La Mancha

- **Población:** 6.928 Habitantes (I.N.E. 1-1-2017)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** Silencia Administrativo 28/02/1986.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

2.- OBJETO:

Reajustar la definición de riesgo de formación de “Núcleo de Población” establecida actualmente en las NN.SS. vigentes en Argamasilla de Alba, concretamente en el Artículo 5, Apartado LL), Sección Primera: Terminología y Definiciones de las mismas, a la definición de riesgo de formación de Núcleo de Población establecida en el Artículo 10,b), 1 y 2 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, de forma que se sustituirá el mencionado Apartado LL) del Artículo 5 por el Artículo VII.1.3. “Garantías para la Materialización del Uso en Edificación” del futuro POM de Argamasilla de Alba, del que hay que advertir que ya cuenta con Evaluación Ambiental (Expte. PLA-SC-14-0326, anteriormente Expte. PL/OT/CR/1083), así como que ya ha sido Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento, según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 4 de Julio de 2018, así como que a día de hoy únicamente está pendiente de Aprobar Definitivamente por la COPTyU; si bien ya cuenta con Informe Único de Concertación Interadministrativa, emitido directamente por el Servicio de Urbanismo en el mes de Septiembre de 2018, remitido al Ayuntamiento de Argamasilla de Alba el 21 de Septiembre de 2018 (R.U. de Salida nº 909.378).

3.- TRAMITACIÓN:

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

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 113, de 11 de Junio de 2018.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 11 de Junio de 2018.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin Trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes al Término Municipal de Argamasilla de Alba. No obstante, dada la naturaleza y objetivos de la presente Modificación Puntual, se estima que se puede prescindir perfectamente del mismo.



Castilla-La Mancha

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - El Ayuntamiento ha prescindido de estos Informes. No obstante, se considera que, dada la finalidad y objeto de la Modificación Puntual de referencia, se pueden obviar perfectamente.
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

El mencionado IPT/CPOTyU le fue remitido al Ayuntamiento de Argamasilla de Alba con fecha 5 de Diciembre de 2018 (R.U. de Salida nº 1.206.584).

- Informes Sectoriales:

La Modificación Puntual de referencia, cuenta con Resolución de 30/11/2018 (DOCM nº 245 de 18/Diciembre/2018), de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual que afecta al Artículo 5.LL de las Normas Subsidiarias promovida por el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba (Ciudad Real) Expte.: PLA-CR-18-0034; cuyo contenido literal, dada la transcendencia de la misma en cuanto a que la mencionada Modificación Puntual pueda prosperar, es el siguiente:

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, art. 6.2, dispone que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el art. 6.1, los planes y programas mencionados en el art. 6.1 que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión y los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el art. 6.1. Además, en el artículo 31 se indica que el órgano ambiental determinará si el plan o programa debe o no ser objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria mediante la emisión de un informe ambiental estratégico, según pueda tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta el resultado de las consultas que debe realizar y los criterios establecidos en el Anexo V de la citada ley.

La Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, art. 26.1, como normativa de desarrollo y de protección ambiental adicional, dispone que en los supuestos previstos en el artículo 25.3, el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental y que para ello se consultará previamente al menos a las administraciones públicas afectadas. En el art. 25.3 se dispone que no serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones menores de planes excepto cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente, los cuales se valorarán teniendo en cuenta las consultas que se realicen y los criterios establecidos en el Anexo V (art. 26.1 y 2).



Castilla-La Mancha

La Modificación Puntual de referencia se encuadra en la citada Ley 4/2007, art. 25.3, considerando que se trata de una modificación menor que, de conformidad con el art. 3.ñ, supone “cambios en las características de los planes o programas ya aprobados o adoptados que no constituyen variaciones fundamentales en las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en las características de los efectos previstos o de la zona de influencia”.

Como consecuencia, procede la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada conforme con la citada Ley 21/2013, artículos 29 y 30, y la formulación del informe ambiental estratégico, el cual se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el diario oficial correspondiente, sin perjuicio también de hacerlo en sede electrónica.

Primero: Tramitación y descripción (objeto, justificación y estudio de alternativas)

El 31-08-2018 tiene entrada en la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real (Servicio de Medio Ambiente), como órgano ambiental, la “documentación administrativa y técnica” de la Modificación Puntual de referencia, procedente del Servicio de Urbanismo de Ciudad Real, como órgano sustantivo (conforme con la Ley 21/2013, art. 29.1), remitida a su vez por el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba como órgano promotor, todo ello al objeto de que se emita “el correspondiente Informe Ambiental”.

Según la documentación aportada, el objeto de esta innovación es la sustitución del artículo 5.LL de las vigentes Normas Subsidiarias (NN.SS.), aprobadas en 1984, por las determinaciones dispuestas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, art. 10 (Garantías para la materialización del uso en edificación), en relación con el riesgo de formación de núcleos de población en suelo rústico, y que es, a su vez, coincidente con el Plan de Ordenación Municipal (POM), art. VII.1.3, actualmente en tramitación, y que ya dispone de Acuerdo con su Memoria Ambiental, según Anuncio de 8-5-2018, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, sobre la realización de la evaluación ambiental del plan o programa denominado: Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba (PLA-SC-14-0326 / Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 18-5-2018).

La innovación planteada se justifica en que las NN.SS. en materia de riesgo de formación de núcleos de población en suelo rústico es más restrictiva que la de la propia normativa regional vigente, frenándose así numerosas iniciativas de calificaciones urbanísticas que pueden suponer crecimiento económico y de empleo del municipio.

No se aportan alternativas a la de tramitación de la presente innovación del planeamiento vigente.

Segundo: Consultas



Castilla-La Mancha

Considerando que el Servicio de Urbanismo, como órgano sustantivo de la innovación de planeamiento, en su escrito de solicitud de informe ambiental, de 30-8-2018 (repcionado en el órgano ambiental el 31-8-2018), indica que se tenga en cuenta “que lo que se pretende modificar ahora, ya está contemplado en la Evaluación Ambiental del POM (Expte. PLA-SC-14-0326) realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente (DOCM nº 17 de 18 de Mayo de 2018), y que en un futuro vendrá a sustituir a las NN.SS. actuales”, por el órgano ambiental se ha realizado consulta a la Secretaría Provincial de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, que emite informe, de 21-11-2018, en el que “se concluye que procede incorporar la citada evaluación ambiental estratégica favorable del POM al procedimiento de Modificación de Normas Subsidiarias y no repetir el trámite para llegar al mismo resultado”.

Se remite al Servicio de Urbanismo y al Ayuntamiento el citado informe recibido para conocimiento completo.

Tercero: Análisis de los impactos potenciales según los criterios del Anexo V

Vista la documentación aportada, el informe recibido en la fase de consultas y teniendo en cuenta que la denominada ‘alternativa cero’ (no proceder a la innovación urbanística) está suficientemente descartada en el propio interés legítimo del órgano promotor de adaptación de sus normas urbanísticas a la legislación vigente, se concluye que, en aplicación de la Ley 21/2013 (Anexo V), la Modificación Puntual de referencia está evaluada ambientalmente conforme con el citado Anuncio de la Viceconsejería de Medio Ambiente, de 8-5-2018.

En todo caso, serán las futuras innovaciones urbanísticas o un futuro planeamiento general los que quedarán condicionados por la Modificación Puntual.

Cuarto: Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental

No procede, aunque siendo de notar que se debe tener en cuenta la legislación vigente en materia de evaluación de impacto ambiental para los proyectos que se autoricen.

Quinto: Seguimiento y vigilancia

No procede.

Sexto: Documentación adicional (autorizaciones, comunicaciones y documentación técnica complementaria)

La presente resolución es previa a la aprobación definitiva de la modificación puntual por el órgano urbanístico competente, que integrará los aspectos ambientales en la información pública que corresponda, sin que resulten exigibles condicionantes documentados.



Castilla-La Mancha

Séptimo: Conclusión

Como consecuencia del análisis realizado, esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en virtud del Decreto 84/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Resolución de 16/05/2018, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se delegan competencias en materia de evaluación ambiental en las direcciones provinciales de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, resuelve, de conformidad con la Ley 21/2013 (art. 31.2), teniendo en cuenta el resultado de la consulta realizada y los criterios establecidos en el Anexo V, que la Modificación Puntual de referencia no necesita someterse al procedimiento reglado de evaluación ambiental estratégica ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se realice conforme con las determinaciones de la documentación técnica aportada y los condicionantes dispuestos en la presente resolución, prevaleciendo en todo caso estos últimos sobre aquellas.

Cualquier cambio o ampliación de la Modificación Puntual evaluada será objeto de consulta ambiental para emisión de informe por el Servicio de Medio Ambiente.

Podrán modificarse las condiciones de esta resolución por los órganos sustantivo y ambiental conjuntamente si se comprueba que existen parámetros estratégicos del territorio no previstos.

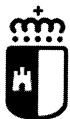
Conforme con la Ley 21/2013, art. 31.4, este informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el correspondiente procedimiento.

La Ley 21/2013, art. 31.5, dispone que este informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Según la Ley 21/2013, art. 32, el órgano sustantivo, en el plazo de quince días desde la aprobación del plan o programa, remitirá para su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, la resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, una referencia a la dirección electrónica en la que dicho órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa y una referencia al Diario Oficial de Castilla-La Mancha en el que se ha publicado este Informe Ambiental Estratégico.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 26 de Julio de 2018.



Castilla-La Mancha

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

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

- Facilitar la tramitación de diferentes Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico que le han sido propuestas al Ayuntamiento, y que con la definición de riesgo de “Núcleo de Población” establecida en las NN.SS. vigentes, difícilmente serían viables, ya que la mencionada definición es mucho más restrictiva que la que establece el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.
- Considerar que es mucho más rápido Modificar Puntualmente las NN.SS. que esperar a que se Apruebe Definitivamente el POM, que vendrá a sustituir a las NN.SS. vigentes, para entonces tener que comenzar a tramitar las Calificaciones Urbanísticas que motivan el que el Ayuntamiento aborde la presente Modificación Puntual.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El único Apartado del Artículo 5 de las NN.SS. de Argamasilla de Alba que se ve afectado por la presente Modificación es el Apartado LL); Artículo incluido dentro de la Sección Primera: Terminología y Definiciones de las Normas Generales, según la Resolución de la Corporación Local de 27 de Septiembre de 1980, mediante la que se Aprobó el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas integrantes de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Argamasilla de Alba, de forma que:

Artículo 5 (Actualmente)

Apartado LL) Núcleo de población

1. Se entiende en estas Normas como núcleo de población aquella asociación de edificaciones o instalaciones que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes, o bien instalando otras nuevas, pueda llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica propia de un desarrollo urbano,

2. Las condiciones objetivas que se estiman dan lugar a la formación de un núcleo de población (riesgo) son las siguientes:

1) Cuando una edificación que se proyecte sea centro de un círculo de radio 300 m. que contenga además otras 3 edificaciones.

2) Cuando la edificación que se proyecte diste menos o igual a 300 metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.



Castilla-La Mancha

3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede materializar bien por el trazado de viarios propios de zonas urbanas o suburbanas aunque sea simplemente compactando el terreno, bien por la construcción de alguna red de servicios ajenos al uso agrario, o bien por la sucesiva alineación de edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras.

Cualquier motivo de riesgo de formación de núcleo urbano, aun cumpliendo la instalación prevista con el resto de condiciones de las presentes Normas, podrá ser motivo suficiente para que el organismo competente no proceda a aprobar o autorizar dicha instalación.

Artículo VII.1.3. Garantías para la Materialización del Uso en Edificación (Según Redacción dada en el nuevo POM, pendiente de Aprobar Definitivamente por la CPOTyU a día de hoy)

Las condiciones que esta ordenación territorial y urbanística determina para la materialización del uso en edificaciones en suelo rústico prevén:

a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población:

1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas necesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos anteriores se dé cualquiera de estos supuestos:

1º) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

c) Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.



Castilla-La Mancha

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- Se deberá justificar la admisibilidad Administrativa de la presente Modificación Puntual, en relación con el estado Administrativo en el que se encuentra a día de hoy el Plan de Ordenación Municipal que ha Redactado en Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.
- La justificación a la que se hace alusión, deberá estar relacionada además con la posibilidad de conceder Licencias Urbanísticas por parte del Ayuntamiento, y con la de Otorgar Calefacciones Urbanísticas previas a las anteriores, por parte de la CPOTyU; todo ello en relación por tanto con la posible Suspensión de Licencias Urbanísticas por parte del Ayuntamiento, concretamente en cuanto al Levantamiento de la Suspensión de las mismas..

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá:

- Especificar la fecha de su Redacción.
- Firmarse por su Arquitecto Redactor.
- Reajustarse en cuanto a la nueva redacción del párrafo b) del Artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, según establece el Artículo Primero, Punto Uno del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios (DOCM nº 234, de 30 de Noviembre de 2018).

ACUERDO CPOTyU:

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

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se corrija el Documento Técnico de ésta y se complete el Expediente Administrativo del mismo, en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo respectivamente a "Consideraciones Administrativas y 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



Castilla-La Mancha

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, 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.

2.3 - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 8/2017 del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal, relativa a la Delimitación y definición de la nueva Unidad de Actuación Urbanizadora Industrial, denominada: UA-“Movialsa-Cementerio”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 13 de Noviembre de 2018; Registro Electrónico de Entrada nº 3.511.506.
- **Autor Documento Urbanístico:** TALES-UR, S.C., Santiago Téllez, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2017.
- **Población:** 13.763 Habitantes (I.N.E. 1-1-2017)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27 de Febrero de 2003, D.O.C.M. de 21 de Mayo de 2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana, a instancias del “Grupo Empresarial Huertas, S.L.

2.- OBJETO:

1.- Clasificar como Suelo Urbano No Consolidado, con Uso Industrial, una superficie de 13.254 m²s, Clasificados actualmente según el Texto Refundido del POM (TR/POM), como



Castilla-La Mancha

Suelo Rústico de Reserva. Este Suelo está ubicado junto al Puente de San Benito (CR-1223), y constituye la Zona 1 de la Modificación Puntual.

2.- Clasificar como Suelo Urbano No Consolidado, con Uso Dotacional Público-Servicios Urbanos, una superficie de 2.400 m²s, Clasificados actualmente según el Texto Refundido del POM (TR/POM), como Suelo Rústico de Reserva. Este Suelo está ubicado al Sur del Cementerio Municipal, y constituye la Zona 2 de la Modificación Puntual.

3.- Clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras una superficie de 346 m² de los terrenos considerados como Dominio Público de la Carretera de Titularidad Local CR-1223, así como su Zona de Servidumbre, Suelo que actualmente en el TR/POM está Clasificado como Suelo Rústico de Reserva; por lo que realmente, lo que se realiza es el cambio de Categoría y de Subcategoría de Suelo Rústico.

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".

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 29, de 9 de Febrero de 2018.
- Publicación Diario "la Tribuna de Ciudad Real", de 9 de Febrero de 2018.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes al Término Municipal de Campo de Criptana.

No obstante, considerando la finalidad y objetivos que pretende la Modificación Puntual de referencia, se estima que se puede prescindir perfectamente del mismo.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Únicamente se presentan los Informes que en materia de Accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas han emitido la Dirección Provincial de Bienestar Social y la Entidad Cocemfe-Oretania en dicha materia.

Respecto del Informe que tiene que emitir la Agencia del Agua de la Consejería de Fomento, en el ámbito competencial de la misma, se advierte de la inexistencia del mismo.



Castilla-La Mancha

- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

El mencionado IPT/CPOTyU le fue remitido al Ayuntamiento de Campo de Criptana con fecha 5 de Diciembre de 2018 (R.U. de Salida nº 1.206.570).

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)		SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
(*)	Confederación Hidrográfica del Guadiana (29/Septiembre/2016)	X		Se destacan las partes más significativas del Informe de que se ha dispuesto, relativas a: - Cauces, Zona de servidumbre, Zona de policía y zonas inundables - Redes de Saneamiento, Depuración y Vertido - Existencia o inexistencia de Recursos Hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas
	Agencia del Agua de Castilla La Mancha		X	Deberá presentarse necesariamente
	Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
	Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
	Carreteras de la Excma. Diputación Provincial: Afección a la CR-1223, de Campo de Criptana al Puente de San Benito (20/Febrero/2018)	X		Informe Favorable, al haberse Clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras los terrenos considerados de Dominio Público y la Zona de Servidumbre de la CR-1223
	Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	No resulta necesario


Castilla-La Mancha

Dirección Provincial competente en Materia de Salud (12/Marzo/2018)	X		La Modificación Puntual nº 8/2017 del TR/POM de referencia no incumple lo exigido por la Legislación en materia de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha
Dirección Provincial competente en Materia de Accesibilidad (19/Marzo/2018)	X		La Modificación Puntual nº 8/2017 del POM de Campo de Criptana no afecta a las condiciones de Accesibilidad en los términos en los que está planteada
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe-Oretania Ciudad Real (17/Febrero/2018)	X		La Modificación Puntual no supone una alteración de las condiciones legales de Accesibilidad, por lo que se puede considerar que no hay inconvenientes en la continuación de los Trámites Administrativos de la misma en cuanto a su Aprobación en cuanto a lo que se refiere al ámbito de competencias de Cocemfe-Oretania, Ciudad Real Cabe recordar que los nuevos itinerarios Accesibles han de cumplir las disposiciones de la Orden VIV/561/2010
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario

Compañía Suministro Eléctrico		X	Aunque no se presenta, puede asimilarse al Informe Municipal de fecha 13 de Febrero de 2018, relativo al estado y ubicación de las Infraestructuras de Suministro Eléctrico
Compañía Suministro Gas y Telefonía		X	Aunque no se presenta, puede asimilarse al Informe Municipal de fecha 13 de Febrero de 2018, relativo al estado y ubicación de las Infraestructuras de Gas Natural y Telefonía
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Aunque no se presenta, puede asimilarse al Informe Municipal de fecha 13 de Febrero de 2018, relativo al estado y ubicación de las



Castilla-La Mancha

			Infraestructuras de Abastecimiento de Agua y Saneamiento y Depuración
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal

(*)

- El cauce del río Záncara, perteneciente a la MASp "Río Záncara III", discurre a unos 7.000 metros al sur de la zona de actuación planteada, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, ni a las zonas de servidumbre y policía a las que están sujetos longitudinalmente los terrenos (márgenes) que lindan con los cauces.
- Según los datos obrantes en este Organismo, el municipio de Campo de Criptana, junto con el de Alcázar de san Juan, dispone de una autorización de vertido con referencia VU-001/02-CR por la que se autoriza a verter un volumen de 1.109.600 m³/año (núcleo de Campo de Criptana) al cauce de Río Cigüela con una serie de condiciones y limitaciones.

El incremento de aguas residuales que producirá el desarrollo de la M.P. propuesta no es significativo respecto al volumen actual de aguas residuales generados y tratados por la EDAR.

- Examinada la documentación presentada se comprueba: que el incremento de consumo hídrico que supone la actuación planteada, más la demanda poblacional actual acreditada mediante certificado de consumo, más los volúmenes comprometidos para el desarrollo de Planes y Programas ya aprobados, no supera el volumen asignado al municipio de Campo de Criptana por el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana (DHGn), aprobado por el Real Decreto 1/2016 de 8 de enero, (BOE nº 16 de 19/01/2016), que **asciende a 2.586.000 m³/año hasta el horizonte 2021** (Apéndice 5.1 de la Normativa).

Los sectores planificados se abastecerán, según se indica en la documentación, de la red municipal.

Según los datos obrantes en este Organismo, consta que el municipio de Campo de Criptana solicitó, con fecha 10/12/2015, una concesión para abastecimiento del municipio, el cual se tramita actualmente con la referencia 2568/2015.

Por otro lado, la nueva documentación aportada incluye, tanto el cálculo de la demanda hídrica prevista por los desarrollos propuestos, como el incremento de demanda que supondrá el desarrollo de planes y Programas ya aprobados, así como un certificado



Castilla-La Mancha

emitido por la empresa gestora del abastecimiento de fecha 04/08/2016 sobre el consumo actual del municipio.

Dichos consumos se detallan en la siguiente tabla:

	CONSUMO ANUAL (m ³)
INCREMENTO M.P. MOVIALSA CEMENTERIO	4.300,57
CONSUMO ACTUAL DE MUNICIPIO (2015)	1.090.388
ENSANCHE OESTE	289.080
ERAS DE LA AGUSTINA	40.953
2ª FASE DEL POLÍGONO AGRÍCOLA	23.860
TOTAL CONSUMO	1.448.581,57

Por tanto, **existirían recursos suficientes** para el desarrollo de la M.P. objeto de este informe

- La Modificación Puntual cuenta con Resolución Ambiental de fecha 6 de Septiembre de 2017, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, relativa a la Evaluación Ambiental de la misma, Expte. PLA-CR-15-0020 (DOCM nº 183, de 20 de Septiembre de 2017).

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Septiembre de 2018.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa, en cuanto a los dos objetivos fundamentales que se persiguen, en:

1.- Materializar el compromiso Municipal en dar respuesta a las necesidades de ampliación de las Instalaciones de la empresa Movialsa, que forma parte del “Grupo Empresarial Huertas, S.L.”, que tiene la mayor parte de sus Instalaciones productivas ubicadas en el cuadrante Sudeste del núcleo urbano de Campo de Criptana y en otros puntos del Término Municipal. “El Grupo Empresarial Huertas, S.L.”, por su historia, por su volumen de negocio y por el empleo que genera, constituye uno de los pilares básicos de la actividad económica de la localidad.

La actividad que desarrolla la empresa, que cuenta con una plantilla en torno al centenar de trabajadores, es la fabricación y elaboración de alcoholes, vinos y mostos, habiendo abordado en los últimos años también la producción de energía eléctrica de origen térmico convencional, mediante cogeneración, utilizando para ello residuos de su actividad principal.

La necesidad de aumentar las zonas de almacenamiento de los productos que emplea en su nueva actividad de generación de energía eléctrica, exige la ampliación de sus Instalaciones; por lo que, por sus dimensiones y características de su ubicación actual, resulta muy razonable



Castilla-La Mancha

la ampliación que se pretende sobre terrenos de su propiedad, colindantes con los que albergan sus actuales actividades productivas ubicadas en Suelo Urbano.

2.- Necesidad a corto-medio plazo, de adecuar y ampliar las Instalaciones del Cementerio Municipal, ya que éstas están a punto de agotar su capacidad.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

En líneas generales, lo que se plantea mediante la presente Modificación Puntual es la delimitación y definición de una nueva Unidad de Actuación Urbanizadora de Suelo Urbano No consolidado con Uso Industrial, que se denominará UA-“Movialsa-Cementerio”, y que de forma Discontinua se desarrollará en dos ámbitos perfectamente definidos en la Modificación Puntual como Zona 1 y Zona 2, de manera que:

- En la Zona 1, se localiza el Suelo Urbano No Consolidado, cuyo destino será Industrial, al estar previsto que le sea de aplicación la Ordenanza Edificatoria de la Zona 5-Industria en Grado 1º del TR/POM (Industria en Categorías I y II, Capítulo 8 del Título VII de las Normas Urbanísticas).

En esta misma Zona, también se ubican los 346 m²s de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, al tratarse de una tira de Suelo ubicada entre la Carretera de la Red Local CR-1223 y los 13.254 m²s del futuro Suelo Urbano Industrial.

Sobre la Carretera CR-1223, se solapa además la Vía Pecuaria denominada “Vereda de Quintanar”, la cual tiene una anchura de 20,89 m (10,45 m a cada lado del eje de ella) más 5 m en concepto de protección de la misma.

- En la Zona 2, se localiza el Suelo Urbano No Consolidado, cuyo destino está previsto que sea para la ampliación del Cementerio Municipal, al serle de aplicación la Ordenanza Edificatoria de la Zona 7-Equipamiento y Servicios Públicos del TR/POM (Capítulo 9 del Título VII de las Normas Urbanísticas).

En esta Zona se materializará la Cesión Dotacional del Estándar Urbanístico de Calidad Urbana que le resulta exigible a la nueva UA-“Movialsa-Cementerio” (15%/13.254 m²s).

Aunque la Modificación Puntual cuenta con la correspondiente Ficha de Gestión Urbanística y ésta a su vez con las especificaciones que para este tipo de Ficha establece la NTP para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales, a continuación se resumen las características superficiales más significativas de la nueva Ordenación que plantea la Modificación Puntual, así como la Edificabilidad Lucrativa Total Máxima, descompuesta ésta a su vez en la Privada y en la de Cesión Municipal, procedente de considerar que los 13.254,00 m²s de la Zona 1 será la Superficie de Suelo Neto Lucrativo, aplicándole a éste una Edificabilidad Neta Máxima Industrial de 0,80 m²t/m²s, lo que representaría una Edificabilidad Bruta Máxima Industrial de 0,6773 m²t/m²s, sobre los 15.654,00 m²s totales de la UA-“Movialsa-Cementerio” (Zona 1 + Zona 2).



Castilla-La Mancha

Unidad de Actuación Urbanizadora: UA-“Movialsa-Cementerio”			
USO Y ZONAS	SUPERFICIE (m ² s)	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DEL ÁMBITO (%)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ² c)
Industrial Privado (Zona 1)	11.928,60	90,00	9.542,90
Industrial Público de Cesión al Ayuntamiento (Zona 1)	1.325,40	10,00	1.060,30
Total Industrial	13.254,00	82,80	10.603,20
Equipamiento (Zona 2)	2.400,00	15,00	-
Total Dotacional	2.400,00	15,00	-
Total Suelo Urbano No Consolidado	15.654,00	97,80	10.603,20
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, Carretera Red Local: CR-1223 (Zona 1)	346,00	2,20	-
TOTAL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	16.000,00	100,00	10.603,20

Todo el Suelo afectado por la presente Modificación Puntual nº 8/2017 del TR/POM, es propiedad del “Grupo Empresarial Huertas, S.L.” teniendo los siguientes antecedentes Catastrales:

ZONAS	Pol. Cat. Rústica	Parc. Cat. Rústica	Superficie Nominal, según Catastro (m ² s)	Superficie en el ámbito, medida sobre plano (m ² s)
Zona 1	103	117	6.217	6.364
Zona 1	103	120	7.274	7.236
Zona 2	100	14	45.108	2.400
Superficie Total, Suelo afectado MP nº 8/2017/TR/POM				16.000

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- El Informe del Instituto Tecnológico Geominero de España, o empresa u organismo debidamente autorizado, relativo a las propiedades geológicas de los terrenos, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de agua subterráneas y demás características que aconsejen y hagan viable el futuro “Proyecto de construcción de ampliación del Cementerio”, así como sobre la permeabilidad del terreno, acreditando que no hay peligro de contaminación de ningún abastecimiento de agua. Todo ello en base a lo que establece el Artículo 44, f) del Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha. Informe necesario, salvo que el Ayuntamiento carezca del Proyecto de Ejecución de la Ampliación del Cementerio, como así nos comunica mediante Registro Electrónico de 11 de Diciembre de 2018, con Número de Entrada: 3.895.163.



Castilla-La Mancha

- Informe de la Agencia del Agua de la Consejería de Fomento, en el ámbito de sus competencias. Informe solicitado por el Ayuntamiento el 11 de Diciembre de 2018 (Nº de Registro Electrónico de Entrada: 3.894.921).
- Nuevo Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, mediante el que se compruebe el cumplimiento de las condiciones que respecto de la Vía Pecuaria denominada "Vereda de Quintanar", establece el Informe del mencionado Servicio emitido el 7 de Marzo de 2018, y al que también hace alusión la Resolución, de 6 de Septiembre de 2017, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual de referencia. Informe solicitado por el Ayuntamiento el 11 de Diciembre de 2018 (Nº de Registro Electrónico de Entrada: 3.894.797).

Para la realización de este Informe se aconseja consultar el Plano I-6 de la Modificación Puntual, relativo a "Afecciones".

- D. Manuel Gómez Criado apunta que la Confederación no emite Informe hasta que no llega al trámite de información pública la concesión para abastecimiento. Por tanto no se ha emitido informe y constan los datos señalados en 2016. El representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana informa de la suficiencia de recurso hídrico, si bien ha de legalizarse señalando expresamente su disponibilidad, apuntando el ponente que dichas observaciones quedarán incluidas como "CONCLUSIÓN", incluyéndose en consecuencia como condicionado necesario.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- En la carátula deberá figurar expresamente que se trata de la Modificación Puntual nº 8/2017 del Texto Refundido del POM, especificación que también deberá figurar en todos los planos, de Información y de Ordenación, de los que consta el Documento Técnico.
- Del Documento Técnico deberán eliminarse todas las referencias a Modificación Puntual nº 1/2017, por ejemplo las que existen en todos los pie de página del mismo.
- En el Anexo I: Ficha Resumen de las características de la Ordenación, página nº 25 del Documento Técnico, deberá concretarse que se trata de "Suelo Urbano No Consolidado"
- Los Planos de Ordenación: O-1, O-2, O-3A y O-3B deberán hacer referencia expresa a que tanto la Zona 1, como la Zona 2, son ámbitos Discontinuos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), debiendo identificarse en los mismos que se trata de la UA-"Movialsa-Cementerio".



Castilla-La Mancha

- La relación de planos de Información y de Ordenación, deberá corresponderse con la denominación, que en ambos casos, se recoge en la carátula de los mismos.

ACUERDOS CPOTyU:

1. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de "Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM", relativo a las competencias de ésta Comisión, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a "Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas" respectivamente; 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, 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.

2. En relación al Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre el abastecimiento necesario (suficiencia y disponibilidad del recurso hídrico), señalado en las consideraciones administrativas del presente informe (último párrafo del apartado 7, *in fine*), y tratándose por tanto de un acto de mero trámite, toda vez que se encuentra suspendida la vigencia de la



Castilla-La Mancha

aprobación del Acuerdo en tanto en cuanto no se reciba en sede de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real el mencionado informe, en aplicación del artículo 12 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en uso de las facultades y competencias atribuidas a esta Comisión por el artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se adopta por unanimidad de los asistentes el siguiente **ACUERDO**

Delegar la firma del presente Acuerdo (apartado 1 anterior), para su plena vigencia, en la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real y en su ausencia, en la persona que legalmente la sustituya, una vez completado el referido trámite (emisión de informe sobre abastecimiento de aguas emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana). Todos los documentos que se firmen en virtud de esta delegación, se hará constar.

2.4 - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal (POM/2009), que le afecta al Artículo 37 del Capítulo IV, relativo al “Régimen Jurídico del Suelo Rústico, Condiciones Generales de los Usos, Actividades y Actos constructivos en Suelo Rústico”, y que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 9 de Octubre de 2018; R.U. de Entrada nº 3.127.045.
- **Autor Documento Urbanístico:** Belén Bercebal Guerrero, Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre 2017.
- **Población:** 18.176 Habitantes (I.N.E. 1-1-2017)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 26 de Febrero de 2009, D.O.C.M. de 11 de Noviembre de 2009.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

2.- OBJETO:

Incluir un nuevo “Uso Compatible” dentro del Régimen de Usos compatibles en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP/POM), restringiéndolo a la adaptación de Edificaciones existentes, cuyo Uso vaya a ser el de Turismo Rural.

3.- TRAMITACIÓN:



Castilla-La Mancha

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

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

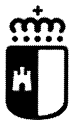
1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 246, de 22 de Diciembre de 2017.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 13 de Diciembre de 2017.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Almagro.
 - Arenas de San Juan.
 - Bolaños de Calatrava.
 - Las Labores.
 - Malagón.
 - Manzanares.
 - Torralba de Calatrava.
 - Villarrubia de los Ojos.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
 - Fuente el Fresno.
 - Puerto Lápice.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - El Ayuntamiento ha prescindido de estos Informes. No obstante, se considera que, dada la finalidad y objeto de la Modificación Puntual de referencia, se puede prescindir perfectamente de ellos.
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica (IPT) de la CPOTyU.

El mencionado IPT/CPOTyU le fue remitido al Ayuntamiento de Daimiel con fecha 23 de Octubre de 2018 (R.U. de Salida nº 1.034.354), habiéndose presentado nuevo Documento Técnico en fecha 7 de Noviembre de 2018 (R.U. de Entrada nº 3.433.838),



Castilla-La Mancha

del que se comprueba que han subsanado las Observaciones Técnicas que figuraban en el IPT/CPOTyU remitido.

- Informes Sectoriales:

La Modificación Puntual cuenta con los siguientes Informes, determinantes en éste caso, que facilitan la viabilidad urbanística de la misma:

- Informe Favorable, de fecha 20 de Diciembre de 2017, del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente; Organismo Autónomo Parques Nacionales: “Parque Nacional de las Tablas de Daimiel”.
- Informe Ambiental, de fecha 5 de Julio de 2018, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en relación con la Consulta (CON-CR-18-4085) realizada por el Ayuntamiento de Daimiel respecto de la MP nº 5/POM/2009.

Dada la trascendencia, en cuanto a la viabilidad Urbanística de la Modificación Puntual de referencia, a continuación se transcribe el literal del Informe Ambiental emitido:

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

2) Queda afectado únicamente el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural del término municipal.

3) Como consecuencia, la modificación puntual de referencia no precisa del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto, aunque, considerando la posibilidad permitida de que la reforma o rehabilitación de construcciones “afecte a elementos estructurales” y la “ampliación del 5 % de la superficie construida existente”, se condiciona esta conclusión a que en el párrafo objeto de la innovación (art. 37.1.i / “Determinaciones de Ordenación Urbanística en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural” / “Actos de aprovechamiento permitidos” / “Uso Turismo Rural”) se incluya la necesidad de obtener informe preceptivo y vinculante del correspondiente órgano u órganos de la Administración competente en la protección del recurso natural protegido.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 10 de Septiembre de 2018.



Castilla-La Mancha

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

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

- Ampliar la posibilidad de reformar o rehabilitar edificaciones ya existentes para Uso Terciario, concretamente para “Uso de Turismo Rural”, ya que esta posibilidad ya está contemplada para otros Usos recogidos en los apartados b) y c) del Artículo 37 del Capítulo IV del POM/2009.

De esta manera, se continuará no permitiéndose nuevas edificaciones, pero sí habilitar o adaptar las construcciones ya existentes para Usos que colaboren a la puesta en valor tanto de los propios valores naturales de Daimiel como del Sector Turístico.

- Compatibilizar el Uso de Turismo Rural en el medio Natural al ser este tipo de turismo el que menos impacto genera en el entorno, al no ser masificado ni necesitar de grandes Infraestructuras.
- El propio Parque Nacional de las Tablas de Daimiel requiere de una Infraestructura de Turismo Rural en los alrededores de la Zona del Parque que promueva el conocimiento de los valores naturales del mismo, siempre de forma sostenible, por lo que determinadas edificaciones de entidad preexistentes, como son “La Casa de la Duquesa” o la “Casa del Príncipe”, con la posibilidad de la compatibilidad que facilitará la Modificación Puntual, podrán colaborar a la creación de la mencionada Infraestructura Turística Rural.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El único Artículo y punto que se ve afectado por la presente Modificación es el Artículo 37,1 del Capítulo IV del POM de Daimiel (POM/2009): “Régimen Jurídico del Suelo Rústico. Condiciones generales de los Usos. Actividades y Actos constructivos en Suelo Rústico”, de forma que:

Artículo 37: Determinaciones de Ordenación Urbanística en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Actualmente)

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:

a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.

b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.



Castilla-La Mancha

- c) La reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado, con independencia de que afecte a elementos estructurales.
 - d) Usos dotacionales de equipamiento privado.
 - e) Demolición de construcciones.
 - f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - g) La tala de masas arbóreas.
 - h) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicas o locales.
 - i) Usos terciarios:
- Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos dotacionales permitidos en este suelo.
- j) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.

Artículo 37: Determinaciones de Ordenación Urbanística en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Modificado. Se resalta en negrita la parte incluida mediante la presente Modificación)

- a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.
- b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
- c) La reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado, con independencia de que afecte a elementos estructurales.
- d) Usos dotacionales de equipamiento privado.
- e) Demolición de construcciones.
- f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.



Castilla-La Mancha

g) La tala de masas arbóreas.

h) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicas o locales.

i) Usos terciarios:

Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos dotacionales permitidos en este suelo.

Uso Turismo Rural: La reforma o rehabilitación de construcciones cualquiera que fuese su uso anterior, destinadas al uso turismo rural, con independencia de que afecte a elementos estructurales. Se permitirá una ampliación del 5% de la superficie construida existente si fuera necesario para alguna adaptación funcional necesaria para el funcionamiento de las instalaciones. La adaptación deberá incluir la integración de la edificación en el paisaje, al tratarse de terrenos con Protección Natural.

j) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin ningún tipo de Consideraciones Administrativas que establecer al respecto.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Se deberá incluir en el Apartado i) del Punto 1 del Artículo 37, la necesidad de obtener Informe Preceptivo y Vinculante del correspondiente Órgano u Órganos de la Administración competente en la Protección del Recurso Natural Protegido al que hace referencia el Informe Ambiental, de fecha 5 de Julio de 2018, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (CON-CR-18-4085).

ACUERDO CPOTyU:

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



Castilla-La Mancha

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 los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente; 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, 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.

Con el presente acuerdo se le devuelven 4 ejemplares del Documento Técnico en formato papel y 4 copias en CD-ROM, formato PDF, remitidos por ese Ayuntamiento el 5 de Noviembre de 2018, ya que deberán ser subsanados, según lo recogido en el acuerdo de la CPOTyU.

3.- SUELO RUSTICO

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

3.1 - VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Expediente 36/2017 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE PORCHE PARA ALMACENAJE ADOSADO A NAVE EXISTENTE DESTINADA A PLANTA EMBOTELLADORA DE AGUA MINERAL, promovido por AGUAMANCHA 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



Castilla-La Mancha

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, parcelas 171, 174 y 176.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural, subcategoría RNU Extractivo.
- **Superficie de la parcela:** 10.059,29 m²
- **Superficie a construir:** 547,13 m² (Porche) - Superficie existente: 1.510 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. José Germán Marcos Rubinat. Arquitecto.
- **Uso y Descripción:** Porche adosado al edificio industrial existente, que será utilizado para almacenar las botellas de agua mineral una vez se hayan envasado, garantizando así el mantenimiento en condiciones higiénicas de las mismas, evitando la exposición al sol, lluvia y polvo.

El edificio industrial existente consta de dos naves adosadas de planta rectangular en una sola planta que forman una única edificación, ubicado en la parcela 174, donde se desarrolla la actividad de planta embotelladora. Existe también una pequeña dependencia - caseta- en la que está ubicado el sondeo. La superficie total construida es de 1.510 m², que es la superficie de la finca ocupada con la construcción, el resto queda al descubierto. De dicha superficie corresponde a cada una de las naves 750 m², y 10 m² a la caseta donde se ubica el sondeo. Adosada a este edificio industrial existente se pretende la construcción del porche adosado. Las naves tienen resuelto autónomamente los servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento de manera satisfactoria. El porche que se pretende construir se utilizará únicamente para almacenamiento una vez realizado el embotellado, por lo tanto no es necesario realizar ninguna instalación ni ampliar las instalaciones existentes.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en el Plan de Ordenación Municipal, 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 a:



Castilla-La Mancha

- 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.
- 2º La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.030 m² (50% de la parcela de 10.059,29 m² necesaria para la realización de la actividad proyectada), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
- 3º 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).
- 4º 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.)
- 5º 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.)
- 6º 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.
- 7º 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



Castilla-La Mancha

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.

8º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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



Castilla-La Mancha

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

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

3.2 - SOCUELLAMOS - Expediente 51/2018 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES EN EXTERIOR, CONSISTENTE EN ENLACE BACKHAUL DE FIBRA ÓPTICA, promovido por ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 135, Parcela 9001, Polígono 134, Parcelas 9001 y 9003, Polígono 9, Parcela 9005, Polígono 8, Parcela 9002 y Polígono 6, Parcelas 9002 y 9003.
- **Suelo:** Parte en suelo no urbanizable y parte en suelo no urbanizable protegido (artº 222 NN.SS) y suelo no urbanizable con la protección de: Ley de Aguas (ríos Córcoles y Záncara), Ley de Vías pecuarias (Cañada Real de Cuenca), Ley de Carreteras (CM-3163).
- **Superficie total de las parcelas:** 120.926 m²
- **Superficie ocupada y vallada instalación:** 2.623 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. D. Aurelio Alarcón Celaya. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Establecimiento de un enlace BACKHAUL de fibra óptica para interconexión con el proveedor mayorista de acceso a Internet en el municipio de



Castilla-La Mancha

Socuéllamos por medio de una red interurbana de telecomunicaciones que pretende interconectar además otros municipios limítrofes como Las Mesas o Las Pedroñeras.

Para ello es necesario ejecutar la infraestructura mediante la tipología constructiva de cableado directamente enterrado, conforme a NORMA UNE 133100-3:2001, por parcelas que pertenecen al municipio de SOCUELLAMOS (Ciudad Real). La interconexión se realizará desde una arqueta que se instalará al principio del trazado hasta una arqueta que se instalará al final del mismo en el límite del término municipal, donde cada uno de los trazados tendrá continuación en recorrido subterráneo hasta el municipio destino siendo éste objeto de otro proyecto que se desarrollará en el municipio destino.

El trazado queda unido, dentro del municipio de SOCUELLAMOS (Ciudad Real), por la red de comunicaciones de fibra óptica que se ha instalado ya en el casco urbano del propio municipio, siendo también el promotor ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS S.L.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como a las Normas Subsidiarias de Socuéllamos, 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 misma, a obtener:

1. Autorización del Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de Fomento, según consta en informe del mismo de fecha 15 de Noviembre de 2017.
2. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de Fomento, según consta en su informe de fecha 4 de Diciembre de 2017, ya que la infraestructura de telecomunicaciones proyectada cruzaría los cauces del río Córcoles y de un arroyo tributario del anterior, pertenecientes a las MASp "Río Córcoles", "Río Záncara I" y "Pantano de los Muleteros", que constituyen el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del TRLA.
3. El Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 1.311,50 m² (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la legalización proyectada), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.



Castilla-La Mancha

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 Registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada, la superficie mínima a vincular será de 2.623 m², superficie necesaria para la realización de las instalaciones proyectadas.
- 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 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.



Castilla-La Mancha

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.

3.3 - RETUERTA DEL BULLAQUE - Expediente 60/2018 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE PLANTA FOTOVOLTAICA DE VENTA AL POOL DE 998,4 kWp "LA SALCEDA", promovido por CAIZ SALCEDA S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto



Castilla-La Mancha

Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 12, Parcela 407.
- **Suelo:** No Urbanizable, según PDSU, y No Urbanizable de Especial Protección Ambiental al encontrarse en la Zona de Protección del Arroyo del Alpargatero.
- **Superficie total de las parcelas:** 966,5827 Ha
- **Superficie ocupada instalaciones:** 19.000 m²
- **Superficie construida existente:** 37.934 m² (Usos agrarios, vivienda, religiosos, deportivos, aparcamientos, según datos del Catastro).
- **Figura de planeamiento municipal:** PDSU
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. D. Agustín González Rueda. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**

La planta tendrá una potencia nominal de 1.000 kW., los paneles se instalarán sobre estructuras al sur perfecto con una inclinación de 30°, siendo el número de 3.120 módulos en total, la superficie ocupada será de apróx. 19.000 m².

En las condiciones estándar de funcionamiento es decir, irradiancia solar de 1.000 W/m², distribución espectral AM 1,5 G y temperatura de célula de 25° C, el generador fotovoltaico tiene las siguientes características:

La potencia pico a instalar total es de

9 Inversores a 102.400 Wp. (320 x 9 = 2.880 módulos)	921.600 Wp
1 Inversor a 76.800 Wp. (240 módulos)	76.800 Wp.
Total potencia pico a instalar	998.400 Wp.
Número de módulos a instalar (2.880 + 240)	3.120 módulos

La instalación fotovoltaica se conectará a la red de alta tensión a tensión de 15 kV., de acuerdo con las condiciones emitidas en la solicitud de punto de conexión emitido en fecha de 07 de mayo de 2018, por Unión Fenosa Distribución (UFD).

La conexión se efectuará en el apoyo 41 – B3, de la línea RDB704 instalando interruptor telecontrolado (vía comunicación GPRS o 3G), en el apoyo propiedad de UFD, sustituyendo dicho apoyo si fuese necesario, en nuestro caso se sustituirá.

El trazado de la línea de alta tensión aérea (UFD) y subterránea (privada), discurre por terrenos de dominio privado, propiedad del titular del presente proyecto básico.

ACUERDO CPOTyU:



Castilla-La Mancha

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 Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Retuerta del Bullaque, 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 misma, a:

1. Obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana al encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de policía del cauce del arroyo del Alpargatero, según consta en el informe de fecha 29 de octubre de 2018 de la mencionada Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Autorización de la que la Confederación Hidrográfica del Guadiana HA RESUELTO, en fecha 5 de Diciembre de 2018: **Tener al interesado por DESISTIDO de su petición y declarar concluso el procedimiento de referencia, procediéndose al archivo de las actuaciones habidas en el mismo.**

2. Obtener el informe sobre autorización de accesos por la Dirección Provincial de Fomento por encontrarse las instalaciones proyectadas afectadas por la carretera CM-403.
3. Exigir la Resolución respecto de la autorización administrativa previa y de construcción por la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo 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 la mencionada Planta Solar.
4. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
5. Exigir, si es que finalmente procede, lo que establece el Artículo 38, 1) 2º del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios.



Castilla-La Mancha

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada, la superficie mínima a vincular será de 19.000 m², superficie necesaria para la realización de las instalaciones proyectadas.
- 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, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las



Castilla-La Mancha

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.



Castilla-La Mancha

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 - ALMODÓVAR DEL CAMPO – Modificación y ampliación de la Calificación Urbanística del expediente 40/2015 en Suelo Rústico para REHABILITACIÓN DE CASA PRINCIPAL, PABELLÓN DE CAZA, ZONA DE CAZADORES Y VIVIENDA DE GUARDESES, promovido por ELSINOR INVESTMENT 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS NUEVAS:

- **Situación:** Polígono 96, parcela 6.
- **Suelo parcela:** Rústico de Protección Paisajística
- **Superficie de la parcela:** 959.672 m²
- **Superficie a construir sobre rasante:** 1.230 m²
- **Superficie a construir bajo rasante:** 322 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto modificado. Julio Touza Rodriguez. Arquitecto.
- **Uso y descripción:**

Las ampliaciones y modificaciones han sido las siguientes:

- a) Sótano en Casa Principal, realizado al encontrarse un vacío en la zona de comedor, se va a utilizar para cuarto de despensa, lavadora/secadora y como bodega. Tiene una superficie de 58 m².
- b) Sótano Pabellón de invitados y cazadores, realizado al encontrarse un vacío en el pabellón de cazadores, se va a utilizar para bodega, almacén y cuarto de armas. Tiene una superficie de 132 m².
- c) Ampliación soterrada del área de instalaciones para geotermia y maquinaria:

Ampliación de 55 m², motivada por la implantación de un sistema integral de geotecnia capaz de climatizar las construcciones en sus piezas habitables con una energía renovable y limpia.

- d) Paisajismo de entorno y alberca:



Castilla-La Mancha

Ajardinando su entorno con árboles, arbustos y subarbustos nativos. La alberca tendrá una superficie de 128 m².

El resumen de las superficies definitivas, con las ampliaciones realizadas será el siguiente:

1º CASA FAMILIAR

- Planta sótano	58,00 m ²
- Planta baja	201,00 m ²
- Planta alta	101,50 m ²
TOTAL	360,50 m²

2º PABELLÓN DE CAZA

- Planta baja	168,00 m ²
- Planta primera	31,50 m ²
TOTAL	199,50 m²

3º PABELLÓN DE INVITADOS Y CAZADORES

- Planta sótano	132,00 m ²
- Planta baja	264,00 m ²
- Planta alta	245,50 m ²
TOTAL	641,50 m²

4º CASA DE GUARDESES

- Vivienda	98,00 m ²
- Vivienda eventual guarda de cacerías	45,00 m ²
- Garaje + Taller	32,00 m ²
TOTAL	175,00 m²

5º SÓTANO DE INSTALACIONES Y MAQUINARIA

- Planta sótano	132,00 m ²
TOTAL	132,00 m²

RESUMEN

- Superficie construida sobre rasante	1.186,50 m ²
- Superficie construida bajo rasante	322,00 m ²
TOTAL	1.508,50 m²

ACUERDO CPOTyU:



Castilla-La Mancha

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR LA MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, hasta tanto se complete con la siguiente documentación:

- Informe Preceptivo y Vinculante del Director del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.
- Informe del Servicio de Medio Ambiente, en relación con la necesidad o no de evaluación de impacto ambiental del proyecto o, en su defecto, constará de forma expresa en el expediente Municipal que se considera innecesario obtenerlo.

3.5 - DAIMIEL - Expediente 23/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE PISCINA, promovido por D. FRANCISCO CRISTINO PRADO DONOSO, 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 51, parcela 81.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 15.000 m²
- **Superficie construida:** 44,72 m². Existe una vivienda de 159,24 m² y una nave de 20 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria y Planos. D. José Jacinto Fernández López. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Piscina para uso privativo, de 44,72 m², en la parcela existe una casa de campo y nave, ambas vinculadas al sector primario.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 4 de Junio sobre



Castilla-La Mancha

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

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



Castilla-La Mancha

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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



Castilla-La Mancha

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

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

El Ayuntamiento debería complementar el Artículo 21 del POM con otra serie de requisitos, como pudieran ser: la forma de justificar el “Vínculo”, estableciendo para ello un porcentaje máximo de Superficie Construida, o de Ocupación Máxima, con Uso Residencial, respecto de la Superficie Construida total del Uso de la Explotación a la que aparece Vinculada la Vivienda.

3.6 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Expediente 32/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por D. ÁNGEL NARANJO RUIZ, 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 5, parcela 1.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección: agrícola y extractivo.
- **Superficie de la parcela:** 20.416 m²
- **Superficie a legalizar:** 83 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Andrés Ruiz Domínguez. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Nave almacén para uso agrícola de 83 m², con 2 dependencias:
 - Dependencia 1 5 m²
 - Dependencia 2 33 m²

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por



Castilla-La Mancha

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, así como en el Plan de Ordenación Municipal, 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 a:

- 1º En relación con la necesidad o no de evaluación de impacto ambiental del proyecto se debe obtener informe del Servicio de Medio Ambiente o, en su defecto, constará de forma expresa en el expediente Municipal que se considera innecesario obtenerlo.
- 2º 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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 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



Castilla-La Mancha

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

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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



Castilla-La Mancha

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

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

3.7 - VALDEPEÑAS - Expediente 45/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y NAVE PARA USO AGRÍCOLA, promovido por D^a SUNILDA BARUA AQUINO, 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 149, parcelas 321, 322 y 323.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Agrícola e Hidrológica.
- **Superficie de la parcela:** 21.504 m²
- **Superficie a construir:** 277,27 m² (Vivienda más nave)
- **Superficie ocupada:** 277,27 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Sergio Teodoro Peralta Campero. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de una vivienda unifamiliar aislada, vinculada al uso agrario, de una planta sobre rasante que consta de porche, recibidor, distribuidor, salón-comedor, cocina, baño, aseo, 3 dormitorios con una superficie construida de 157,27 m² y nave de uso agrícola de 120 m².

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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



Castilla-La Mancha

competencias de esta Comisión, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, 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 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, así como en el Plan de Ordenación Municipal, 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 a:

1. Obtener Autorización por el Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de Fomento, Administración titular de la carretera CM-4117, según consta en el Informe emitido el 16 de Octubre de 2018.
2. En relación con la necesidad o no de evaluación de impacto ambiental del proyecto se debe obtener informe del Servicio de Medio Ambiente o, en su defecto, constará de forma expresa en el expediente Municipal que se considera innecesario obtenerlo.

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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2º,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya



Castilla-La Mancha

dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y



Castilla-La Mancha

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

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

La CPOTyU le reitera al Ayuntamiento de Valdepeñas la necesidad o conveniencia de complementar el Artículo 136,4,3 del POM con otra serie de requisitos, como pudieran ser: la forma de justificar el "Vínculo", estableciendo para ello un porcentaje máximo de Superficie Construida, o de Ocupación Máxima, con Uso Residencial, respecto de la Superficie Construida total del Uso de la Explotación a la que aparece Vinculada la Vivienda.

3.8 - VALDEPEÑAS - Expediente 46/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para LEGALIZACIÓN DE NAVE, TRASTERO Y GALLINERO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, promovido por D. ANDRÉS TOLEDANO MARTÍN ANTONAYA, 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 94, parcela 75.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Agrícola e Hidrológica.
- **Superficie de la parcela:** 16.996 m²
- **Superficie a legalizar:** 162 m² (Nave, trastero y gallinero)



Castilla-La Mancha

- **Superficie a construir:** 74,08 m² (Vivienda unifamiliar)
- **Superficie ocupada:** 236,08 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Legalización de Nave, Trastero y Gallinero y de Ejecución de Vivienda unifamiliar. Félix César Rubio Merino. Arquitecto.
- **Uso y Descripción:**

Legalización de:

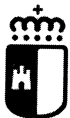
- Nave.....135,00 m²c
- Trastero16,00 m²c
- Gallinero11,00 m²c

Construcción de vivienda de 74,08 m² que consta de: Salón-comedor, Cocina, Baño y 2 Dormitorios, vinculada al uso agrario de la parcela.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en el Plan de Ordenación Municipal, 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 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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2º,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este



Castilla-La Mancha

sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

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

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

- 5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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



Castilla-La Mancha

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

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

La CPOTyU le reitera al Ayuntamiento de Valdepeñas la necesidad o conveniencia de complementar el Artículo 136,4,3 del POM con otra serie de requisitos, como pudieran ser: la forma de justificar el "Vínculo", estableciendo para ello un porcentaje máximo de Superficie Construida, o de Ocupación Máxima, con Uso Residencial, respecto de la Superficie Construida total del Uso de la Explotación a la que aparece Vinculada la Vivienda.

3.9 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Expediente 52/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACÉN DE MAQUINARIA, promovido por Dª LUISA Mª GONZÁLEZ LÓPEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo



Castilla-La Mancha

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 46, parcela 16.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural: agrícola y extractiva.
- **Superficie de la parcela:** 29.271 m²
- **Superficie a legalizar:** 375 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Jacobo Mallón Gual. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Nave agrícola para almacén de maquinaria agrícola, de dimensiones 15 x 25 m, con estructura metálica y cerramiento con placas alveolares y cubierta con paneles sándwich a 2 aguas.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en el Plan de Ordenación Municipal, 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 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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.

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



Castilla-La Mancha

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

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

- 5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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



Castilla-La Mancha

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

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

3.10 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 53/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para CONTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN PARA MAQUINARIA AGRÍCOLA, promovido por CAMPOS DE VIBATERRA 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, Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la



Castilla-La Mancha

Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 164, parcela 6.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona de tratamiento tipo A, según las NN.SS., Rústico de Especial Protección al encontrarse dentro del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.
- **Superficie de la parcela:** 109,1219 Ha
- **Superficie a construir:** 960 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. D^a Carolina Fernández Martín. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Nave de estructura metálica con planta rectangular a dos aguas totalmente diáfana, con una anchura de 16,00 m y 60,00 m de longitud, lo que supone una superficie cubierta de 960,00 m².

Anexo a la nave se proyecta la ejecución de un cerramiento de 3 bandas paralelas de doble onda sostenida mediante postes de doble onda con una altura de 1,70 m, constituyendo un patio exterior con 3 puertas de tubo de acero hueco de 4 m de anchura. Las dimensiones de este patio será de 60,00 x 10,00 m.

La utilización de esta nave y patio anexo será principalmente para albergar maquinaria agrícola utilizada en la finca.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 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 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



Castilla-La Mancha

Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.

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

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

- 5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o



Castilla-La Mancha

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.

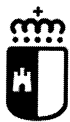
Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar 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, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

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



Castilla-La Mancha

3.11 - SOCUÉLLAMOS - Expediente 55/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE CASETA DE APEROS AGRÍCOLAS, promovido por D. LINO BONILLA BONILLA, 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 96, parcela 3.
- **Suelo:** No Urbanizable común según las NN.SS.
- **Superficie de la parcela:** 40.300 m²
- **Superficie a construir:** 75,71 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. D. ángel Nieves Viñas. Ingeniero Técnico agrícola.
- **Uso y descripción:** Caseta rectangular de una planta de 11,30 x 6,7 m, con un aseo incorporado.

La caseta de aperos se utilizará como almacén de productos agrícolas, herramientas, maquinaria y otros elementos relacionados con las labores agrícolas.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en las Normas Subsidiarias Municipales, 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 a:

1º En relación con la necesidad o no de evaluación de impacto ambiental del proyecto se debe obtener informe del Servicio de Medio Ambiente o, en su defecto, constará de forma expresa en el expediente Municipal que se considera innecesario obtenerlo.

2º 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



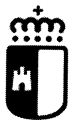
Castilla-La Mancha

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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.

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

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

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



Castilla-La Mancha

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, 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.



Castilla-La Mancha

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.

3.12 - DAIMIEL - Expediente 61/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE CASILLA ALMACÉN, AMPLIACIÓN DE VALLA SIMPLE TORSIÓN Y PORCHE, promovido por D. JESÚS GARCÍA-CARPINTERO ARROYO, 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 132, parcela 60.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural por su pertenencia al Poljé de Las Lagunas.
- **Superficie de la parcela:** 23.265 m²
- **Superficie a construir:** 37,34 m² (Casilla almacén, más Porche).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria valorada y planos. José Manuel Fernández de Marcos. Arquitecto Técnico.
- **Uso y descripción:**

Las obras a realizar consisten en:

	TIPO	Construcción	Dimensiones	m ²
1º	Porche	Pilares metálicos y cubierta de panel sándwich	5,57 x 3,84	21,38
2º	Casilla almacén	Cerramiento de bloque cerámico y cubierta de panel sándwich	4,20 x 3,80	15,96
3º	Cerramiento parcela		32,50 ml	

Ya existen construidos:

	TIPO	Construcción	Dimensiones	m ²
1º	Casilla motor	Cerramiento cerámico y cubierta fibrocemento	7,36 x 4,88	29,33
2º	Casilla labranza	Cerramiento de tapial y cubierta de teja cerámica	5,00 x 6,63	33,15

La casilla de labranza existente se encuentra fuera de ordenación por encontrarse a menos de 5 m del lindero.

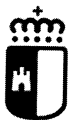


Castilla-La Mancha

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en el Plan de Ordenación Municipal, 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 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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2º,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.



Castilla-La Mancha

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

- 5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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



Castilla-La Mancha

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

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

3.13 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 63/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para CONSTRUCCIÓN DE PORCHE PARA APEROS, promovido por MUÑOZ FUENTES ETC, 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 153, parcela 1.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 366.599 m²
- **Superficie a construir:** 340 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. César Jiménez Almarcha. Arquitecto.
- **Uso y descripción:**

Porche para almacenar aperos que tendrá unas dimensiones de 20,00 m de largo por 17,00 m de ancho. La cubierta se realizará a dos aguas, con una altura de 4,80 m en la parte baja y 6,17 m en la cumbre.



Castilla-La Mancha

Anexo a este porche se hará un patio, el cual estará delimitado por un cerramiento de placa de hormigón prefabricado a una altura de 3,60 m.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en el Plan General de Ordenación Urbana, 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 a:

- 1º En relación con la necesidad o no de evaluación de impacto ambiental del proyecto se debe obtener informe del Servicio de Medio Ambiente o, en su defecto, constará de forma expresa en el expediente Municipal que se considera innecesario obtenerlo.
- 2º 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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 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



Castilla-La Mancha

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

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.



Castilla-La Mancha

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

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

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

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

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

3.14 - MIGUEL TURRA - Expediente 65/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA APEROS AGRÍCOLAS, promovido por D. JOSÉ MANUEL MORA LEÓN, 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS

- **Situación:** Polígono 29, parcela 65.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 76.580 m²
- **Superficie a rehabilitar:** 301,20 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. José Jacinto Fernández López. Arquitecto.



Castilla-La Mancha

- **Uso y descripción:** Nave para aperos agrícolas, tiene forma rectangular, con unas dimensiones de 20 x 15,06 m, realizada con estructura metálica, cerramientos con paneles de hormigón alveolar, cubierta con panel sándwich y solado de hormigón pulido.

En la parcela existe una edificación de 20 m² destinada al motor de riego.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en el Plan de Ordenación Municipal, 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 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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2º,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones



Castilla-La Mancha

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

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.



Castilla-La Mancha

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

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

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

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

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

3.15 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 67/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para NAVE AMPLIACIÓN DE APRISCO Y PORCHE PARA ALMACENAMIENTO DE FORRAJE, promovido por AGROEXPLOTACIONES JCBIO 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 89, parcela 29.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.9. Regadíos del Iryda.
- **Superficie de la parcela:** 93.830 m²
- **Superficie a construir:** 1.135,87 m² (Ya existen contruidos 733 m²)
- **Total superficie ocupada:** 1.868,87 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción. Florentino Cepeda Ruiz. Ingeniero Agrónomo.



Castilla-La Mancha

- **Uso y descripción:** Nave para ampliación de aprisco ovino y porche para almacenamiento de forraje.

Nave de 45,25 x 16,22	733,95 m ²
Porche de 25,12 x 16.....	401,92 m ²
TOTAL.....	1.135,87 m ²

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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 presente expediente, 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 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, así como en el Plan General de Ordenación Urbana, 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 a:

- 1º En relación con la necesidad o no de evaluación de impacto ambiental del proyecto se debe obtener informe del Servicio de Medio Ambiente o, en su defecto, constará de forma expresa en el expediente Municipal que se considera innecesario obtenerlo.
- 2º 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 de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 18.689 m², superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 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



Castilla-La Mancha

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

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

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

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

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



Castilla-La Mancha

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

- A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.
- B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.
- C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

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

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

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

4.- VARIOS

4.1 - POZUELO DE CALATRAVA – Afecciones sobre finca registral 486, que proceden de edificaciones en base a Calificaciones Urbanísticas otorgadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesiones de 18 de Octubre de 2001 (Expte. 57/1999) y 19 de Julio de 2001 (Expte. 81/2001), cuyo promotor es RÚSTICA EL ACEBUCHAL S.L.

ANTECEDENTES:

1. Escrito del Ayuntamiento de Pozuelo de Calatrava, con Registro de Entrada en esta Dirección Provincial de Fomento el 4 de Octubre de 2018, solicitando a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se pronuncie “respecto a las afecciones sobre la finca registral que proceden de determinadas edificaciones en base a calificaciones urbanísticas otorgadas por la CPU” (Exptes. 57/1999 y 81/2001).



Castilla-La Mancha

Todo ello debido al expediente de licencia de segregación de la finca 486, promovido por "Rústica el Acebuchal S.A.", en cuanto a la posibilidad de subsanación de determinados defectos indicados por el Registro de la Propiedad de Almagro con fecha 19 de Septiembre de 2018.

2. Escrito de la Registradora de la Propiedad de Almagro, de fecha 19 de Septiembre de 2018, donde consta, como más significativo:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Esta nota se extiende por María Eulalia Martínez Martino, titular del Registro de la Propiedad de Manzanares, sustituta por licencia reglamentaria de la Registradora titular de esta oficina, doña Ana María Bueno Cano, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II.- En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

- 1) *De acuerdo con lo indicado en la nota de calificación de fecha 20 de julio de 2018, la finca matriz, **registral 486 de Pozuelo de Calatrava**, se encuentra sujeta a tres notas marginales de afección, quedando la finca vinculada con la construcción de una nave almacén –sobre 1-50-00 hectáreas sin que se especifique la parcela catastral de la que forma parte-, con la construcción de dos viviendas –sobre 1-50-00 hectáreas radicantes en la parcela 1 de polígono 9- y con la construcción de una almazara –sobre 1-50-00 hectáreas que se encuentra en las parcelas 1 y 2 del polígono 10-.*

Dichas afecciones suponen una limitación de la finca matriz en virtud de las cuales la finca no puede ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de acuerdo con el artículo 63 de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

Por ello, es necesaria la autorización del organismo correspondiente –del Ayuntamiento de Pozuelo para la afección de la nave almacén y de la Comisión Provincial de Urbanismo para las otras dos afecciones-, indicando en las mismas el polígono y la parcela sobre las que se encuentran las edificaciones correspondientes.

En consecuencia, será necesaria la rectificación de la escritura por cuanto a las fincas segregadas y resto no se le atribuyen las parcelas catastrales que le corresponde a cada una, de forma que se pueda determinar sobre qué finca registral se encuentra cada edificación, con objeto de atribuirles la limitación de la afección que corresponda.



Castilla-La Mancha

De acuerdo con la citada nota de calificación anterior, la finca resto quedará inscrita en cualquier caso con la superficie resultante de las segregaciones, tomando como base la superficie inscrita, al hacerse referencia en la escritura a una expropiación que no ha tenido acceso al Registro, por lo que la reducción de cabida no responde a un error de medición sino a la expropiación.

3. La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 19 de Julio de 2001, otorgó Calificación Urbanística al Expte. 81/2001, para la reforma de las Dependencias del Cortijo, promovido por Rústica el Acebuchal S.L., con las siguientes características:

- **Situación:** Polígono 9, parcela 1.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 829.024 m². Total de la finca 930 Ha.
- **Superficie a construir:** 288,56 m², ya existen contruidos aproximadamente 2.400 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Fernando Vico Cajal y Francisco Garijo Monares. Arquitectos.
- **Uso y descripción:** Se trata de la construcción de 2 viviendas adosadas, en una zona del cortijo que se demolerá.

4. La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 18 de Octubre de 2001, otorgó Calificación Urbanística al Expte. 57/1999, consistente en la construcción de una ALMAZARA, con capacidad para molturación de 100 Tm/año de aceituna, promovido por Rústica el Acebuchal S.A., con las siguientes características:

- **Situación:** Ctra. Pozuelo Cva. a Valenzuela p.k. 4'300, polígono 10, parcelas 1 y 2.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 694.500 m²
- **Superficie a construir:** 1.347,14 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Autor documentación técnica:** Proyecto Ejecución. Pablo González Parra. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** Las obras a realizar consistirán en:
 - Foso para ubicación de tolva de recepción de aceituna.
 - Caseta de control.
 - Nave de planta rectangular para la ubicación del sistema continuo, sala caldera, depósitos de almacenamiento, oficinas, etc.
 - Porche cubierto para el alojamiento de sistemas de recepción, limpieza, lavado, pesaje, almacenamiento y control de aceituna.
 - Balsa evaporadora con una superficie de 665 m² y 40 cm. de profundidad.
 - El uso será para la producción de la aceituna de la finca.

5. La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de Diciembre de 2000, otorgó Calificación Urbanística al Expte. 161/2000, consistente en la construcción de una NAVE ALMACÉN, promovido por Rústica el Acebuchal S.A., con las siguientes características:



Castilla-La Mancha

- **Situación:** Ctra. Valenzuela km. 2, polígono 9, parcela 4.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 826 Ha, 45 a, 20 ca.
- **Superficie a construir:** 789,60 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Autor documentación técnica:** Proyecto de Ejecución. Fernando Vico Cajal. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Nave diáfana de planta rectangular de 30 x 26,32 m, para uso agrícola.

6. Escrito del promotor al Ayuntamiento de Pozuelo de Calatrava, de fecha 14 de Noviembre de 2018, donde consta:

La almazara no fue nunca construida, ni el promotor de la misma, Rústica el Acebuchal S.A. tiene intención de que se construya.

Por todo ello les comunicamos que, Rústica el Acebuchal S.A., renuncia a la Licencia Municipal de construcción concedida y a la calificación urbanística que permitía la construcción de la misma.

7. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15 de Noviembre de 2018, acuerda:

Anular la licencia de obra municipal y calificación urbanística concedida para construcción de almazara con capacidad de molturación de 100 Tm de aceituna en las parcelas 1 y 2 del Polígono 10 de Pozuelo de Cva a Rústica El Acebuchal, S.A.

INFORME:

- Se trata de la finca registral 486 que está formada por varias parcelas catastrales: parcelas 1,2,4,6 y 8 del polígono 9, parcelas 1 y 2 del polígono 10, parcela 8 del polígono 41 en municipio de Pozuelo de Calatrava y la parcela 43 de polígono 42 y parcela 265 del polígono 41 del municipio de Almagro con una superficie total de 855,5248 has, de las que se han realizado varias segregaciones y que afectan a parcelas catastrales a las que se les ha otorgado calificación urbanística.
- La construcción de las 2 VIVIENDAS se encuentra situada en la parcela catastral 1 del polígono 9 y la vinculación a la misma es de una superficie de 1,5 Ha (Expte. 81/2001 de Calificación Urbanística, acuerdo de la CPU de sesión de 19 de Julio de 2001).
- La construcción de la NAVE ALMACÉN se encuentra situada en la parcela catastral nº 4 del polígono 9 y la vinculación a la misma es de una superficie de 1,5 Ha (Expte. 161/2000 de Calificación Urbanística, acuerdo de la CPU de sesión de 20 de Diciembre de 2000).

Con la segregación propuesta de la Finca Registral 486, que afecta a las mencionadas parcelas catastrales 1 y 4 del polígono 9, realizada por el Ingeniero Técnico Agrícola, D. José Vicente Romero Santa Cruz, las 2 construcciones (2 Viviendas y la Nave Almacén) se



Castilla-La Mancha

encontrarían ubicadas en la SEGREGACIÓN nº 4, que tiene una superficie de 155,6361 Ha, con lo cual las mencionadas construcciones cumplirían con la parcela mínima exigida en la normativa vigente y procedería autorizar la segregación propuesta.

- La construcción de la ALMAZARA se encuentra situada en las parcelas catastrales nº 1 y 2 del polígono 10 (Expte. 57/1999 de Calificación Urbanística, acuerdo de la CPU de sesión de 18 de Octubre de 2001).

No obstante la almazara no se ha construido y así mismo el propietario renuncia a la calificación urbanística otorgada en su escrito de fecha 14 de Noviembre de 2018.

La segregación propuesta de la Finca Registral 486 que afecta a las parcelas catastrales 1 y 2 del polígono 10, según el informe técnico de reparcelación realizado por el Ingeniero Técnico Agrícola, D. Antonio Sánchez Rodrigo, sería la siguiente:

- Parcela 1 del polígono 10, con una superficie de 19,6890 Ha.
- Parte de la parcela 2 del polígono 10, con una superficie de 57,7602 Ha.

Ambas segregaciones cumplen con la parcela mínima para ello, según la normativa vigente.

No obstante la concesión de la licencia de segregación correspondería al Ayuntamiento.

Asimismo se podría desvincular la superficie vinculada de 1,50 ha, para la construcción de la almazara puesto que no se ha construido, no se va construir y el promotor ha renunciado a la licencia de obra y calificación urbanística según consta en escrito de fecha 14 de noviembre de 2018.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes relacionados con lo que solicita tanto el Ayuntamiento de Pozuelo de Calatrava como, indirectamente y a través de éste, el Registro de la Propiedad de Almagro, y considerando fundamentalmente:

1.- Las Calificaciones Urbanísticas Otorgadas por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo, actualmente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en las que de forma indirecta se vio afectada la Finca Registral nº 486 del Registro de la Propiedad de Almagro, ya que en las mencionadas Calificaciones se tuvieron en cuenta diferentes Polígonos Catastrales de Rústica y diferentes Parcelas de los mismos, englobados en la mencionada Finca Registral, y cuyos antecedentes considerados entonces en cada ocasión quedan recogidos en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

2.- Lo que el mencionado Ayuntamiento pone en nuestro conocimiento, según el escrito de "Rústica El Acebuchal S.L. de fecha 14 de Noviembre de 2018, relativa a que:



Castilla-La Mancha

- *La almazara no fue nunca construida, ni el promotor de la misma, Rústica el Acebuchal S.A. tiene intención de que se construya.*
- *Por todo ello les comunicamos que, Rústica el Acebuchal S.A., renuncia a la Licencia Municipal de construcción concedida y a la calificación urbanística que permitía la construcción de la misma.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda comunicarle al Ayuntamiento de Pozuelo de Calatrava, para que éste a su vez se lo traslade al Registro de la Propiedad de Almagro, que no existe inconveniente en Autorizar lo que el mencionado Registro solicita en su escrito de fecha 19 de Septiembre de 2018, pudiéndose Vincular perfectamente tanto 1,50 Ha para la Construcción de la Nave Almacén, como 1,50 Ha para la Construcción de las dos Viviendas Adosadas, al cumplirse en ambos casos con la Parcela Mínima exigida por la Normativa Urbanística vigente; así como la posibilidad de Desvincular la 1,50 Ha vinculada a la construcción de la Almazara, ya que esta última ni se ha construido, ni se tiene prevista su construcción en futuro, al haber renunciado el promotor de la misma, "Rústica el Acebuchal S.L.", tanto a la Licencia Municipal como a la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU, según manifiesta este último en el escrito de fecha 14 de Noviembre de 2018 presentado ante el Ayuntamiento.

Cuando el Ayuntamiento de Pozuelo de Calatrava conceda las Licencias de Segregación correspondientes, que facilitará la presente Autorización, deberá remitir copia de las mismas para que sean archivadas junto a las Calificaciones Urbanísticas que se ven afectadas.

4.2 - SERVICIO DE URBANISMO – Escrito presentado por D. José Francisco Navas Quilón, actuando en nombre y representación de los vecinos empadronados en Porzuna, que se relacionan en el mismo, mediante el que Interpone Recurso Potestativo de Reposición previo a la Vía Contencioso-Administrativo contra las Resoluciones de fecha 31 de Julio de 2018, dadas a la solicitud de Calificación Urbanística en Suelo Rústico para las Instalaciones de las Plantas Solares Fotovoltaicas "Picón I y Picón II" (Exptes. 34/2018 y 35/2018), promovidos por "Gas Natural Fenosa Renovables, S.L" por no considerarlas ajustadas a Derecho.

ANTECEDENTES:

Las dos Calificaciones Urbanísticas sobre las que se Interpone el Recurso Potestativo de Reposición, fueron Otorgadas en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 31 de Julio de 2018, adoptando en cada una de las mismas el siguiente acuerdo literal:

4.2 - PORZUNA - Expediente 34/2018 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PICÓN I" Y LÍNEA DE ALTA TENSIÓN, promovido por GAS NATURAL FENOSA RENOVABLES, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se



Castilla-La Mancha

aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

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 OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Porzuna, 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 a:

1. **Exigir el cumplimiento de todas las medidas vinculantes establecidas en la: Resolución de 13 de Julio de 2018, de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (DOCM nº 146 de 26 de Julio de 2018) por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto denominado "Planta Solar Fotovoltaica Picón I e Infraestructuras de evacuación" (Expte: PRO-CR-18-1010), situada en el Término Municipal de Porzuna y Malagón, cuyo promotor es "Gas Natural Fenosa Renovables, S.L.U.**
2. Autorización de nuevo acceso por el Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de Fomento, que será del tipo II (colectivo), establecido en la subsección 2ª, Sección 3ª, Capítulo III del Decreto 1/2015, según consta en el informe del Servicio de Carreteras de fecha 3 de enero de 2018.
3. Exigir la Resolución respecto de la autorización administrativa previa y de construcción por la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo 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 la mencionada Planta Solar.
4. Exigir igualmente la Resolución respecto del reconocimiento de Utilidad Pública de la Planta solar Fotovoltaica, por parte de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.



Castilla-La Mancha

5. Autorización / Deslinde de la vía Pecuaria afectada por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales Protegidos de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural solicitado por el ayuntamiento con fecha 15 de Junio de 2018.
6. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
7. En aplicación de lo que determina el Artículo 64, 2, 2º) del Texto Refundido de la LOTAU, establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

1ª.- Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 65% restante de especies subarbustivas y herbáceas; distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una “pantalla” vegetal que integre aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 56,1335 Has.

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

8. 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:



Castilla-La Mancha

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, las superficie mínimas a vincular será de 112,2670 has, según el cuadro que se adjunta:

Nº Polígono	Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie Parcela (m ²)	Superficie a Vincular (m ²)
204	358	1365D204003580000PX	74.878	73.178
204	379	1365D204003790000PL	45.515	44.520
204	356	1365D204003560000PR	16.970	13.431
204	354	1365D204003540000PO	9.859	8.564
204	355	1365D204003550000PK	3.885	2.322
204	352	1365D204003520000PF	83.918	65.977
204	369	1365D204003690000PW	71.635	62.576
204	373	1365D204003730000PA	20.883	18.220
204	374	1365D204003740000PB	14.207	12.371
204	375	1365D204003750000PY	12.948	11.394
204	376	1365D204003760000PG	64.467	63.201
204	377	1365D204003770000PQ	521.329	493.545
204	370	1365D204003700000PU	16.436	16.138
204	371	1365D204003710000PH	39.541	37.986
204	372	1365D204003720000PW	57.078	56.357
204	391	1365D204003910000PR	142.480	139.081
204	393	1365D204003930000PX	37.273	33.080
204	380	1365D204003800000PQ	31.702	28.733
204	387	1365D204003870000PK	43.035	38.162
204	389	1365D204003890000PD	103.711	67.448
			1.470.761	1.122.618
204	352	1365D204003520000PF		30,61
204	377	1365D204003770000PQ		17,26
204	9004	1365D204090040000PE	56.011	4,99
			52,86	
Total Superficie a Vincular			1.414.750	1.122.670,86

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.)



Castilla-La Mancha

- 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; 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.



Castilla-La Mancha

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, 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.

Se advierte finalmente que la presente Calificación Urbanística:

- Se otorga encontrándose en vigor las NN.SS. de Porzuna, Aprobadas Definitivamente en CPU de sesión de 19 de Diciembre de 1989, habiéndose exigido por tanto en aplicación de las mismas un retranqueo a linderos de 15 m. No obstante, considerando que el Plan de



Castilla-La Mancha

Ordenación Municipal, aprobado Definitivamente en CPOTyU de sesión de 17 de Abril de 2018, aunque pendiente de Publicar a día de hoy (DOCM y BOP), establece un retranqueo a linderos de 5 m y un retranqueo a eje de caminos de 15 m, salvo para la Subestación Eléctrica Transformadora, para la que los retranqueos a todos los linderos deberá ser de 12 m, según se establece en el punto 4, del Artículo VII (Usos Industriales, Terciarios y Dotaciones de Titularidad Privada), , mediante el que se regulan los Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva; se considera que si en el transcurso de las obras de la Planta Solar, no se hubieran terminado de ejecutar las Instalaciones de la misma, y se produjeran las correspondientes Publicaciones de la Aprobación Definitiva acordada (*), éstas podrán adaptarse únicamente en cuanto a los retranqueos exigibles a las mismas, a lo que establece el POM, todo ello sin necesidad de tener que volver a ser tramitada la Calificación Urbanística de referencia ante la CPOTyU, debiendo contar con el correspondiente Informe Técnico Municipal, así como darle traslado a la CPOTyU para conocimiento y efectos oportunos de la misma.

(*) La Aprobación Definitiva del POM de Porzuna fue finalmente publicada en el DOCM nº 218, de 8 de Noviembre de 2018, y en el BOP de Ciudad Real nº 190, de 3 de Octubre de 2018.

- No prejuzga ni condiciona la cuestión de dominio o conflicto de intereses que pueda subyacer respecto de Derechos Históricos o Intereses Superpuestos, y cuya Resolución no le corresponde a la CPOTyU; por lo que en consecuencia, la Calificación Urbanística se somete y condiciona, a lo que llegado el caso, pudiera resolverse al respecto.

4.3 - PORZUNA - Expediente 35/2018 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PICÓN II", promovido por GAS NATURAL FENOSA RENOVABLES, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

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



Castilla-La Mancha

de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, acuerda OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Porzuna, 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 a:

1. **Exigir el cumplimiento de todas las medidas vinculantes establecidas en la: Resolución de 16 de Julio de 2018, de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (DOCM nº 146 de 26 de Julio de 2018) por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto denominado “Planta Solar Fotovoltaica Picón I e Infraestructuras de evacuación” (Expte: PRO-CR-18-1011), situada en el Término Municipal de Porzuna, cuyo promotor es “Gas Natural Fenosa Renovables, S.L.U.**
2. Autorización de nuevo acceso por el Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de Fomento, que será del tipo II (colectivo), establecido en la subsección 2ª, Sección 3ª, Capítulo III del Decreto 1/2015, según consta en el informe del Servicio de Carreteras de fecha 3 de enero de 2018.
3. Exigir la Resolución respecto de la autorización administrativa previa y de construcción por la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo 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 la mencionada Planta Solar.
4. Exigir igualmente la Resolución respecto del reconocimiento de Utilidad Pública de la Planta solar Fotovoltaica, por parte de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
5. Autorización / Deslinde de la vía Pecuaria afectada por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales Protegidos de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural solicitado por el ayuntamiento con fecha 15 de Junio de 2018.
6. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
7. En aplicación de lo que determina el Artículo 64, 2, 2º) del Texto Refundido de la LOTAU, establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:



Castilla-La Mancha

1ª.- Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 65% restante de especies subarbustivas y herbáceas; distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una “pantalla” vegetal que integre aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 79,72 Has.

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

8. 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, las superficie mínimas a vincular será de 112,2670 has, según el cuadro que se adjunta:

Relación de bienes y Derechos afectados (RBDA) para la planta fotovoltaica dentro de vallado


Nº Polígono	Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie Parcela (m²)	Superficie a Vincular (m²)
203	271	13065D203002710000PB	80.655	79.397



Castilla-La Mancha

203	272	13065D203002720000PY	108.795	106.666
203	273	13065D203002730000PG	213.959	208.854
202	152	13065D202001520000PX	100.028	97.562
202	155	13065D202001550000PE	106.284	103.089
204	335	13065D204003350000PU	31.472	30.718
204	336	13065D204003360000PH	36.434	35.419
204	337	13065D204003370000PW	2.990	2.579
204	338	13065D204003380000PA	31.985	31.658
204	339	13065D204003390000PB	15.601	15.356
204	340	13065D204003400000PW	43.342	42.533
204	343	13065D204003430000PY	73.298	71.996
204	344	13065D204003440000PG	110.256	107.227
204	345	13065D204003450000PQ	46.086	45.198
204	346	13065D204003460000PP	42.607	41.660
204	347	13065D204003470000PL	30.184	29.235
204	366	13065D204003660000PZ	127.865	124.644
204	365	13065D204003650000PS	55.434	54.702
204	363	13065D204003630000PJ	55.983	54.749
204	359	13065D204003590000PI	24.739	24.070
204	367	13065D204003670000PU	26.707	26.265
204	368	13065D204003680000PH	64.615	63.301
206	512	13065D206005120000PU	35.567	25.552
206	514	13065D206005140000PW	159.730	118.392
206	510	13065D206005100000PS	32.653	32.130
204	393	13065D204003930000PX	37.273	19.773
			1.694.542	
Superficie total prevista para vincular al uso (superficie dentro del vallado)				1.592.725

Parcelas afectadas por canalización eléctrica fuera de vallado



Nº Polígono	Nº Parcela	Referencia Catastral	Superficie Parcela (m²)	Superficie a Vincular (m²)
204	9004	13065D20409004	56.011	153,02
204	393	13065D20400393	-	124,71
204	391	13065D20400391	142.480	395,47
204	371	13065D20400371	39.541	286,26
204	370	13065D20400370	16.436	90,45
204	369	13065D20400369	71.635	470,96
204	10368	13065D20410368	24.596	104,77
206	9004	13065D20609004	27.591	49,75
			378.290	
Superficie total prevista para vincular al uso				1.675,38



Castilla-La Mancha

- 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; 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

**Castilla-La Mancha**

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, 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.



Castilla-La Mancha

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.

Se advierte finalmente que la presente Calificación Urbanística:

- Se otorga encontrándose en vigor las NN.SS. de Porzuna, Aprobadas Definitivamente en CPU de sesión de 19 de Diciembre de 1989, habiéndose exigido por tanto en aplicación de las mismas un retranqueo a linderos de 15 m. No obstante, considerando que el Plan de Ordenación Municipal, aprobado Definitivamente en CPOTyU de sesión de 17 de Abril de 2018, aunque pendiente de Publicar a día de hoy (DOCM y BOP), establece un retranqueo a linderos de 5 m y un retranqueo a eje de caminos de 15 m, salvo para la Subestación Eléctrica Transformadora, para la que los retranqueos a todos los linderos deberá ser de 12 m, según se establece en el punto 4, del Artículo VII (Usos Industriales, Terciarios y Dotaciones de Titularidad Privada), , mediante el que se regulan los Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva; se considera que si en el transcurso de las obras de la Planta Solar, no se hubieran terminado de ejecutar las Instalaciones de la misma, y se produjeran las correspondientes Publicaciones de la Aprobación Definitiva acordada (*), éstas podrán adaptarse únicamente en cuanto a los retranqueos exigibles a las mismas, a lo que establece el POM, todo ello sin necesidad de tener que volver a ser tramitada la Calificación Urbanística de referencia ante la CPOTyU, debiendo contar con el correspondiente Informe Técnico Municipal, así como darle traslado a la CPOTyU para conocimiento y efectos oportunos de la misma.

(*) La Aprobación Definitiva del POM de Porzuna fue finalmente publicada en el DOCM nº 218, de 8 de Noviembre de 2018, y en el BOP de Ciudad Real nº 190, de 3 de Octubre de 2018.

- No prejuzga ni condiciona la cuestión de dominio o conflicto de intereses que pueda subyacer respecto de Derechos Históricos o Intereses Superpuestos, y cuya Resolución no le corresponde a la CPOTyU; por lo que en consecuencia, la Calificación Urbanística se somete y condiciona, a lo que llegado el caso, pudiera resolverse al respecto.

ACUERDO CPOTyU:

Analizado detalladamente el contenido del Recurso Potestativo de Reposición de referencia, se advierte que básicamente, el Recurso se fundamenta en cuestiones Medioambientales, paisajísticas, de la fauna, etc..., relativas fundamentalmente al Impacto que tales Proyectos tendrán en esos lugares y en su fauna (Fundamento de Derecho Tercero, que ocupa 28 páginas del Recurso).

Sin embargo, la CPOTyU ha comprobado que el Ayuntamiento ha sometido tales Proyectos a la supervisión del Órgano con competencia Medioambiental. De tal modo que esta CPOTyU no le puede dar más valor a las alegaciones de los recurrentes, que no dejan de ser meras opiniones sin fundamento técnico, frente a las peritadas conclusiones de los Técnicos de



Castilla-La Mancha

la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, a través de las siguientes Resoluciones:

- Resolución de 13 /07/2018 de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo de Ciudad Real por la que se formula la Declaración de impacto ambiental del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica Picón I e infraestructuras de evacuación (Expediente PRO-CR-18-1010) situado en los términos municipales de Porzuna y Malagón (Ciudad Real), cuyo promotor es GAS NATURAL FENOSA RENOVABLES S.L.U. (DOCM nº 146, de 26 de Julio de 2018).
- Resolución de 16 /07/2018 de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo de Ciudad Real por la que se formula la Declaración de impacto ambiental del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica Picón II (Expediente PRO-CR-18-1011) situado en el término municipal de Porzuna (Ciudad Real), cuyo promotor es GAS NATURAL FENOSA RENOVABLES S.L.U. (DOCM nº 146, de 26 de Julio de 2018).

Por todo ello, se estima que los motivos de recurso en realidad no son tales (o los debiera haber planteado en su momento ante el órgano con competencias en materia Medioambiental), y que la decisión de la CPOTyU en su sesión de 31 de julio de 2018, no adolece de motivo de ilegalidad alguno que pudiera determinar su Revocación.

No obstante, considerando que la Presidencia de la CPOTyU le corresponde al Director General de Vivienda y Urbanismo (Artículo 13, 1º, A) del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de esta Comunidad Autónoma) entendemos que el presente Recurso de Reposición debe elevarse a la mencionada Dirección General para su conocimiento y efectos, pues no sería procedente que en un Órgano inferior (Dirección Provincial) se dilucidara el sentido de la Resolución que le corresponde a un Órgano superior como es el mencionado Director General en cuanto presidente de la CPOTyU de Ciudad Real. No obstante esos Servicios Centrales de esta Consejería, con su más elevado parecer, resolverán lo procedente.

Se le adjunta al presente acuerdo el escrito mencionado en el encabezado del presente Punto del Orden del Día de la CPOTyU.

4.3 - SERVICIO DE URBANISMO – Puesta en conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Resolución de declaración de Caducidad de Expedientes de Planeamiento Urbanístico tramitados ante la CPU/CPOTyU, desde el año 2000 al año 2016, según lo establecido en el Artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

ANTECEDENTES:

1.- Los Ayuntamientos y los Expedientes de Planeamiento Urbanístico a los que se refiere la Resolución, así como los antecedentes más significativos de los mismos, son los que se relacionan a continuación:



Castilla-La Mancha

MUNICIPIO	ASUNTO	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA	FECHA CPU / CPOTyU	RESOLUCIÓN /ACUERDO CPU/CPOTyU	REITERADA DOCUMENTACIÓN
ALCÁZAR DE SAN JUAN	Modificación Puntual del P.G.O.U. relativa a la Recalificación de las Parcelas 48 y 49 del Polígono P.6.1	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	10/05/2001 29/11/2001	SUSPENDIDA APROBACIÓN DEFINITIVA	16/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
ALCÁZAR DE SAN JUAN	Modificación Puntual del P.G.O.U. relativa al cambio de parte de la Zona de Ordenación 8.5 (Corona de Viñas) y de parte de la Zona de Ordenación 9.4 (Campiña Rojiza Remota) por la de Zona de Ordenación 9.5. (Las Fontanillas y Piedrola)	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	21/03/2002	SUSPENDIDA APROBACIÓN DEFINITIVA	16/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
ALCÁZAR DE SAN JUAN	Modificación Puntual del P.G.O.U., relativa a la Reclasificación de Suelo Rústico, Zona de Ordenación 9.9, regadíos de I.R.Y.D.A. en Cinco Casas, a Suelo Urbano Zona de Ordenación 2.2, Industria de Servicios	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	20/12/2000 16/12/2002	SUSPENDIDA APROBACIÓN DEFINITIVA	16/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
ALCÁZAR DE SAN JUAN	Modificación Puntual del P.G.O.U. relativa a la Recalificación de un Espacio Libre (Aparcamiento, Sobrante de Vía Pública) a Suelo Industrial (Zona de Ordenación 2.1 del P.G.O.U.)	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	05/07/2005	SUSPENDIDA APROBACIÓN DEFINITIVA	17/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
ALCÁZAR DE SAN JUAN	Modificación Puntual del P.G.O.U. relativa a la Recalificación de un Vial a Suelo Residencial, Zona 1.2	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	09/10/2006	INFORME CONDICIONADO	07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
BALLESTEROS DE CALATRAVA	Modificación Puntual nº 1/2011 del POM, relativa a la Desclasificación parcial de Suelo Urbanizable Industrial del Sector SI-2 (IND-2)	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO.)	14/05/2014	APROBADA DEFINITIVAMENTE	


Castilla-La Mancha

CASTELLAR DE SANTIAGO	Modificación Puntual nº 2 del P.D.S.U.	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO.)	19/10/2012	APROBADA DEFINITIVAMENTE	07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
FUENCALIENTE	Modificación Puntual nº 4 NN.SS. Que afecta a Artículo 9,9, de éstas	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO.)	18/12/2013	APROBADA DEFINITIVAMENTE	
FUENTE EL FRESNO	Modificación Puntual del POM, relativa a la Recalificación de dos Zonas Verdes-Espacio Libre a Uso Dotacional Público	REMITIR A LA C.R.U. CUANDO COMPLETE AYTO.	03/08/2006	INFORME CONDICIONADO	07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
HERENCIA	Modificación Puntual de las NN.SS. que afecta a la fragmentación de la Zona Verde 7-V7; así como a la Recalificación de Suelo de un Vial, de Suelo Dotacional y de Suelo Residencial	PTE. COMPLETAR AYTO. INFORME DR. GRAL. URBANISMO	28/04/2010	INFORME CONDICIONADO	07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
MALAGÓN	Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico relativa a la Modificación del trazado y anchura del vial de unión proyectado entre la carretera de Daimiel (CM-4114) y la UA-7, y a la RE calificación de la Zona Verde ubicada entre las calles Río, Hernán Cortés, Rosario y Avda. del Marquesado	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	09/06/2004	SUSPENDIDA APROBACIÓN DEFINITIVA	16/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
MANZANARES	Modificación Puntual nº 1 del P.O.M.	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	22/12/2005	SUSPENDIDA APROBACIÓN DEFINITIVA	17/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
MANZANARES	Modificación Puntual nº 4 del P.O.M.	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO.)	24/05/2007	APROBADA DEFINITIVAMENTE	07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
MORAL DE CALATRAVA	Modificación Puntual nº 1/2005 de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico	REMITIR AYTO. A LA C.R.U.	25/10/2005	INFORME FAVORABLE	07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015



Castilla-La Mancha

PEDRO MUÑOZ	Modificación nº 3.1 P.O.M.	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO.)	26/04/2016	APROBADA DEFINITIVAMENTE	
PEDRO MUÑOZ	Modificación nº 3.2 P.O.M.	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO.)	26/04/2016	APROBADA DEFINITIVAMENTE	
PUEBLA DEL PRÍNCIPE	Modificación Puntual nº 2 P.D.S.U. que afecta a la zona conocida como "Piedra Gorda"	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO.)	28/04/2010	APROBADA DEFINITIVAMENTE	04/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
TORRENUEVA	Modificación Puntual P.D.S.U. que afecta a las Normas de Aplicación en Suelo No Urbanizable	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	28/02/2001 19/07/2001 18/10/2001 31/01/2002	PENDIENTE APROBACIÓN DEFINITIVA	16/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
TORRENUEVA	Modificación Puntual nº 1/2005 del P.D.S.U.	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO.)	22/06/2009	APROBADA DEFINITIVAMENTE	04/04/2012 07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
		CONSULTA AYTO. RENUNCIA O DESISTIMIENTO	27/09/2013	INFORME	
VALENZUELA DE CALATRAVA	Modificación Puntual nº 1/2005 del P.D.S.U.	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	22/12/2005	INFORME CONDICIONADO	07/04/2014 23/07/2014 12/01/2015
VILLAHERMOSA	P.O.M.	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	20/12/2000	SUSPENDIDA APROBACIÓN DEFINITIVA	16/04/2012
VILLARTA DE SAN JUAN	Modificación Puntual nº 10 de las NN.SS. de Planeamiento, que afecta al Artículo 5.3.4. "Chaflanes" y al Artículo 7.4.7.2.4. "Edificaciones en Suelo Rústico"	PENDIENTE COMPLETAR Y CORREGIR AYTO.	19/07/2001	SUSPENDIDA APROBACIÓN DEFINITIVA	16/04/2012 07/04/2014
VILLARTA DE SAN JUAN	Modificación nº 17 NN.SS.	PENDIENTE PUBLICAR (COMPLETAR AYTO)	27/09/2013	APROBADA DEFINITIVAMENTE	

2.- En CPOTyU de sesión de 19 de Diciembre de 2017, en la que desde el Servicio de Urbanismo se le propuso a la CPOTyU, la Caducidad de los Expedientes Urbanísticos de referencia, se adoptó el siguiente acuerdo:



Castilla-La Mancha

1. *Que el Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Ciudad Real notifique Advertencia a los Ayuntamientos interesados de que, transcurridos tres meses sin atender los requerimientos formulados, se producirá la caducidad del procedimiento.*

En caso de no ser atendidos los requerimientos, y consumido este plazo sin que los Ayuntamientos realicen las actividades necesarias para reanudar la tramitación,

2. *Delegar en la persona titular de la Dirección Provincial de Fomento de Ciudad Real el dictado de los Acuerdos que procedan para el archivo de las actuaciones, notificándolo a los Ayuntamientos interesados, dando traslado a la CPOTyU una vez producido el efectivo archivo de los expedientes.*

3.- Trasladado el acuerdo de la CPOTyU en el mes de Enero de 2018, a los Ayuntamientos correspondientes, únicamente el Ayuntamiento de Pedro Muñoz, en fecha 2 de Marzo de 2018 (R.U. de Entrada nº 662.816), atendió el requerimiento formulado por la CPOTyU respecto de la “Modificación Puntual nº 3.1 del Plan de Ordenación Municipal, que le afecta a la Redelimitación del Sector Urbanizable Residencial Extensivo S-11”. Modificación Puntual cuya Aprobación Definitiva fue Publicada en el DOCM nº 54 de 16 de Marzo de 2018.

Respecto del resto de los Expedientes Urbanísticos requeridos por la CPOTyU, se Informa que no se recibió respuesta de ningún tipo por parte de los Ayuntamientos correspondientes, en orden a facilitar la publicación de las Aprobaciones Definitivas de los mismos.

4.- A la vista de los resultados anteriores, en el mes de Septiembre de 2018, el Director Provincial de Fomento en Ciudad Real, Resolvió por tanto la Caducidad de todos los Expedientes de Planeamiento Urbanísticos que se relacionan en el punto nº 1 del presente Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, salvo el de la Modificación Puntual nº 3.1 del Plan de Ordenación Municipal de Pedro Muñoz, sin que hasta el momento ningún Ayuntamiento haya interpuesto el Recurso Contencioso-Administrativo correspondiente ante la Resolución de Caducidad de la que se les dio traslado.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA del “Efectivo Archivo de los Expedientes Urbanísticos de referencia”, a excepción de la Modificación Puntual nº 3.1 del POM de Pedro Muñoz.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

Consejería de Fomento
Dirección Provincial en Ciudad Real
Alarcos, 21 - 5ª Planta
13071 Ciudad Real

EL SECRETARIO,

Tel.: 926 276 740
e-mail: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es