



Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo  
Ciudad Real

## **SESIÓN DE 19 DE FEBRERO DE 2020**



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

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

**VOCALES.-** D<sup>a</sup> María Elena Parras García de León, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura.

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

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

D<sup>a</sup> Ana Isabel Ortego de la Fuente, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas.

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

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

D<sup>a</sup> Rosalía García Alcázar, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

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

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

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



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

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

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

Asiste como con voz y sin voto:

D. Enrique Ríos Ortal, experto en urbanismo.

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

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

**EXCUSAN.-** D. Dionisio Vicente González, representante de la Diputación Provincial.

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

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

❖ El Delegado Provincial de la Consejería de Fomento, D. Casto Sánchez Gijón, excusa la presencia de D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo.

❖ El Delegado Provincial alude al impulso que el Consejero comprometía para una mayor cadencia entre Comisiones y que puedan producirse cada dos meses.

## **ORDEN DEL DÍA:**

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

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





## 2.- PLANEAMIENTO

**2.1 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual nº 2/2019 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que le afecta a la Zona Industrial Manzaneque (Z.I.M.) y al Uso de Garaje-Aparcamiento para el Uso Tolerado Comercial, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

### 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 13 de Diciembre de 2019; R.U. de Entrada nº 4.019.778.
- **Autor Documento Urbanístico:** Francisco Javier Delgado Medina, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2019.
- **Población:** 12.139 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04/02/1998, D.O.C.M. de 07/08/1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos, a instancias de Hermanos Lomas S.L.U., D<sup>a</sup> Inmaculada Concepción Villaescusa Rubio, D. Francisco Jaime Lozano Aroca, D. Félix Ramón López Garrido y D. Jorge Santiago López Garrido. Todos ellos propietarios del Suelo/Finca afectado por la Modificación Puntual nº 2/2019/NN.SS. de referencia.

### 2.- OBJETO:

Tres son los objetivos que persigue la Modificación Puntual de referencia:

1.- Adecuar la Ordenación vigente fijada por las NN.SS. de Socuéllamos, respecto de la tolerancia de Usos permitidos en la Zona Industrial Manzaneque (Z.I.M./NN.SS.), concretamente respecto de la “Tolerancia de Usos Garaje-Aparcamiento”.

2.- Aumentar un 10% la Ocupación (Máxima) de Parcela, pasando de un 60% actual a un 70%.

3.- Reducir la Edificabilidad (Máxima) del Uso “Industrial predominante” a Uso “Comercial tolerado”.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





La Zona Z.I.M./NN.SS. de Socuéllamos a la que se circunscribe exclusivamente la Modificación Puntual de referencia está ubicada en la Calle Democracia nº 1, delimitada entre las Calles: Don Francisco Javier c/v a la Calle Bonillo y c/v a la Calle Democracia (Ref. Catastral: 8583106WJ1488S0001RG), tratándose de Suelo Urbano Consolidado.

La superficie afectada por la MP nº 2/2019 es de 5.613,00 m<sup>2</sup>s, destacándose de las NN.SS. de Socuéllamos lo siguiente:

- El Uso predominante es Industrial.
- El Uso tolerado es Comercial.
- Como Uso Incompatible aparece el de Garaje-Aparcamiento, aunque se permite ejecutar 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c para el Uso de la Actividad.

### 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., y es producto de la consulta Urbanística que al respecto le realizó el Ayuntamiento de Socuéllamos al Servicio de Urbanismo, de la entonces Dirección Provincial de Fomento, con fecha 5 de Abril de 2017 (R. de Salida nº 1.516), cuyo Informe correspondiente a la misma le fue remitido al Ayuntamiento el 4 de Mayo de 2017 (R.U. de Salida nº 451.912), tratándose del Asunto: MP/NN.SS./Mercadona, S.A.

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 83, de 30 de Abril de 2019.
- Publicación Diario "La Tribuna de Ciudad Real", de 12 de Abril de 2019.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### 2º Concertación Interadministrativa:

- Sin Trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes al Término Municipal de Socuéllamos. No obstante, considerando la naturaleza de la Modificación Puntual, no resulta necesario realizar la mencionada Consulta Interadministrativa.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Se presenta el Informe de la entonces Dirección Provincial de Bienestar Social, emitido el 13 de Mayo de 2019, el cual concluye con el siguiente literal: “Esta modificación de las Normas Subsidiarias no afecta por sí misma a las condiciones básicas de accesibilidad”.
- Ni se presentan ni se hace referencia de ningún tipo a los Informes que deberían emitir:
  - La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, relativa al Ciclo Integral del Agua.
  - Al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.
- 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 .

IPT que le fue remitido al Ayuntamiento de Socuéllamos, a tal efecto, en fecha 12 de Febrero de 2020 (R.U. de Salida nº 138.386).

- Otros Informes Sectoriales presentados:

A margen de los Informes anteriores, el Ayuntamiento de Socuéllamos presenta los siguientes Informes Sectoriales:

- Informe Ambiental, de fecha 20 de Mayo de 2019, emitido por el Servicio de Medio Ambiente (Expte. CON-CR-19-4653) de la entonces Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, del que se transcribe su contenido literal a continuación:

*Vista la documentación aportada, fechada el 5-11-2018, de comunica que:*

*1) Conforme con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado – texto consolidado a 6-12-2018- (art. 5.2.f) y la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (art. 3.ñ), la innovación planteada no constituye “modificación menor” al considerarse que el cambio de las características del plan aprobado no constituye variación fundamental de la estrategias, directrices y propuestas o de su cronología y que tampoco se producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

*2) Como consecuencia, la modificación puntual de referencia no precisa de procedimiento de evaluación ambiental estratégica.*

*3) Este informe debe incorporarse al expediente urbanístico y, en su caso, incluirlo en la información pública correspondiente.*

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Informe del Servicio de Industria y Energía (Referencia: SOCU2019/1565), de fecha 16 de Octubre de 2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo sostenible, del que se transcribe su contenido literal a continuación:

*En relación a la solicitud de informe sobre aspectos en materia de industria de la modificación puntual de las normas subsidiarias de Socuéllamos en la zona industrial denominada “Zona Industrial Manzaneque” respecto a un cambio en los usos permitidos informar que dicha actuación no se encuentra dentro de las competencias encomendadas a la Dirección General de Transición Energética en materia de industria, reguladas en el artículo 9 del Decreto 87/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Desarrollo Sostenible, a la que pertenece este servicio. Por tanto, el presente informe no es preceptivo ni vinculante.*

*No obstante, indicar que en el ámbito de nuestras competencias, se deberá justificar por parte del nuevo establecimiento el cumplimiento de la normativa de seguridad industrial de las diferentes instalaciones previo a la puesta en funcionamiento de las mismas, siendo de especial aplicación el Real Decreto 1053/2014 por el que se aprobó una Instrucción Técnica Complementaria, ITC-BT-52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión (REBT) y modifica otras instrucciones técnicas complementarias del mismo, las ITC BT-02, BT-04, BT-05, BT-10, BT-16 y BT-25.*

- Informe de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, de fecha 12 de Abril de 2019, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, del que se destaca el literal que se transcribe a continuación:

*“Estudiado el contenido de dicha Modificación, esta Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, considera que dicha Modificación no entra en colisión con la normativa vigente en materia de las competencias atribuidas a la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía”.*

**3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Noviembre de 2019.

**4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

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

- Darle viabilidad a la instalación en la localidad de Socuéllamos de un nuevo Centro comercial de alimentación de gran superficie.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 36ED2B302BD7F6AF724EF0

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



- Necesidad fundamental por parte de este tipo de Centros comerciales de disponer de un aparcamiento con un número de plazas acorde al aforo estimado del Centro, sobre todo porque la ubicación de éste será en un barrio periférico del Municipio, por lo que el desplazamiento al mismo de la mayor parte de clientes previsiblemente será mediante el uso del coche, por lo que al disponer el Centro comercial de facilidad de aparcamiento éste será mucho más atractivo a la hora de elegir un Centro comercial donde comprar, repercutiendo la facilidad de poder aparcar en la viabilidad económica del propio comercio.
- Facilidad de carga y descarga de mercancías del Centro Comercial.
- Creación de empleo en la localidad, ampliando el tejido comercial y desarrollo de la zona que rodea al Centro Comercial.
- Descongestión del centro de Socuéllamos, derivado de la insuficiencia de aparcamiento al colapsarse las inmediaciones de los Centros comerciales de alimentación, no solo por los vehículos de los clientes de los mismos, sino por los problemas que acarrea la carga y descarga de mercancías, tales como ruido, molestias para los viandantes, y peligro de atropello para los mismos, retenciones de vehículos, invasión de calles por vehículos mal aparcados, etc.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Zona Industrial Manzaneque está ubicada sobre Suelo Urbano Consolidado según las NN.SS. de Socuéllamos, y así quedará Calificada según el futuro Plan de Ordenación Municipal de la localidad, actualmente Redactado y pendiente de exponer al público y de Aprobar Inicialmente por parte del Ayuntamiento.

La Modificación Puntual de referencia, lo que realmente plantea es adelantar para la mencionada Z.I.M. lo que el futuro POM establecerá para la misma, quedando patente así que, en un futuro, lo que ahora plantea la MP nº 2/2019/NN.SS. para la Zona Z.I.M., no implicará que ésta pueda quedar en “Situación de Fuera de Ordenación” en el mencionado POM.

De forma comparada, y por partes, los cambios que se plantean son los siguientes:

### En cuanto a los Usos permitidos:

Usos	NN.SS./Actualmente	NN.SS. Modificadas
Industrial	Predominante	Predominante
Comercial	Tolerado	Tolerado
Garaje-Aparcamiento	Incompatible 1/100 m <sup>2</sup> c	Tolerado
Sótano	Permitido 100% de la parcela (1)	100% de la parcela en Uso Garaje-Aparcamiento (2)

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





(1) Otros Usos, a excepción de Garaje-Aparcamiento.

(2) Otros Usos y Garaje-Aparcamiento.

**En cuanto a Edificabilidad:**

Edificabilidad	NN.SS./Actualmente	NN.SS. Modificadas
Ocupación	60%	70%
Edificabilidad	Baja + 2 Alturas	Baja + 2 Alturas
	$5.613,00 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 3 = 10.103,40 \text{ m}^2\text{c}$	4.500,00 m <sup>2</sup> c Máximo
Garaje-Aparcamiento, sobre Rasante	$1/100 \text{ m}^2\text{c} = 101 \text{ Plazas}$ $101 \text{ Plazas} \times 20 \text{ m}^2\text{c} = 2.020,00 \text{ m}^2\text{c}$	Tolerado
Total sobre Rasante	10.103,40 m <sup>2</sup> c Comercial 2.020,00 m <sup>2</sup> c Aparcamiento	4.500,00 m <sup>2</sup> c Comercial (Máximo) 1.113,00 m <sup>2</sup> c Aparcamiento (Mínimo)

**En cuanto a Aprovechamiento Urbanístico:**

Aprovechamiento	NN.SS./Actualmente	NN.SS. Modificadas
M <sup>2</sup> sobre Rasante	Uso Industrial	Uso Comercial
	$10.103,40 \text{ m}^2 \times 0,60 = 6.062,04 \text{ m}^2\text{c}$	$4.500,00 \text{ m}^2 \times 1,30 = 5.850,00 \text{ m}^2\text{c}$
Garaje-Aparcamiento sobre Rasante	$1/100 \text{ m}^2\text{c} = 101 \text{ Plazas}$ $101 \text{ Plazas} \times 20 \text{ m}^2 = 2.020 \text{ m}^2\text{c}$ $2.020 \text{ m}^2 \times 0,40 = 808 \text{ m}^2$	1.113 m <sup>2</sup> c Aparcamiento $1.113 \text{ m}^2\text{c} \times 0,40 = 445,20 \text{ m}^2\text{c}$
Sótano	$5.613,00 \text{ m}^2\text{c} \times 0,40 = 2.245,20 \text{ m}^2$	$5.613,00 \text{ m}^2\text{c} \times 0,40 = 2.245,20 \text{ m}^2$
* <b>Total</b>	<b>M<sup>2</sup> construidos: 8.307,24 m<sup>2</sup>ch</b> <b>Aparcamiento: 808,00 m<sup>2</sup>ch</b>	<b>M<sup>2</sup> construidos: 5.850,00 m<sup>2</sup>ch</b> <b>Aparcamiento: 445,20 m<sup>2</sup>ch</b>

\* La inexistencia de Aprovechamiento Urbanístico final es producto de aplicar los Coeficientes Correctores que recogerá el futuro POM de Socuéllamos en su Artículo 3.05, relativo a “Coeficientes de Ponderación”, de entre los que se han aplicado para el cálculo del mismo, los siguientes:

- Coeficiente 0,60: Uso Industrial
- Coeficiente 0,40: Infraestructuras Privadas (Garaje-Aparcamiento)
- Coeficiente 1,30: Uso Terciario (Comercial)

Lo que demostraría que el reajuste de Edificabilidad, a la baja, repercutiría en un “Déficit” de Aprovechamiento Urbanístico.



## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con las solicitudes de los siguientes Informes:

- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, relativo al Ciclo Integral del Agua.
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

En el Documento Técnico de la MP nº 2/2019, deberán incorporarse, al menos, los siguientes Planos de las NN.SS. de Socuéllamos:

- P.2., relativo a “Estructura Urbana”.
- P.5.4, relativo a “Alineaciones y Usos”
- La denominación correcta de la Modificación Puntual deberá ser: “Modificación Puntual nº 2/2019 de las NN.SS.”, correspondiéndose por tanto con la denominación con la que fue expuesta al público, así como con la denominación que figura en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión del 28 de Noviembre de 2019 donde fue Aprobada Inicialmente la misma.

## ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por 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 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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

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

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

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

### 3.- SUELO RUSTICO

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

**3.1.1 - MALAGÓN - Expediente 18/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA QUESERA, promovido por S.A.T. LUAPEL, 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.**

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 14, Inicialmente eran las Parcelas 92, 123, 408 y 574, aunque finalmente se han desvinculado las Parcelas 123 y 408, ya que son discontinuas del resto.  
El acceso a la Quesería actual se realiza desde la CM-4114 de Malagón a Daimiel.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable, Tipo B (Rústico de Reserva)
- **Superficie de las parcelas:** 38.857,00 m<sup>2</sup>s, entre las Parcelas 92 y 574
- **Superficie construida existente:** 2.529,69 m<sup>2</sup>c (CPOTyU de 19/03/2013)
- **Superficie ocupada existente:** 2.259,71m<sup>2</sup>c (CPOTyU de 19/03/2013)
- **Superficie construida proyectada:** 2.446,48 m<sup>2</sup>c
- **Superficie ocupada proyectada:** 1.669,67 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Actividad e Instalaciones para la Ampliación de Fábrica de Queso. Pedro Jesús Alcobendas Cobo, Ingeniero Agrónomo.
- **Breve Descripción de la Ampliación que se pretende y de los antecedentes iniciales de la Industria Quesera inicial:**

La Ampliación de la Industria Quesera que ahora se pretende está relacionada directamente con las Calificaciones Urbanísticas que se indican a continuación, promovidas igualmente y en ambos casos, también por SAT LUAPEL:

- Expte. 54/2012/SR, tramitado en CPOTyU de 19/03/2013, al que se le Otorgó Calificación Urbanística para una “Industria Quesera” promovida por SAT LUAPEL (Pol. Cat. 14 / Parcelas 94, 261, 302, 307, 393 y 553)
- Expte. 15/2013/SR, tramitado en CPOTyU de 25/02/2015, al que se le Otorgó Calificación Urbanística para la “Ampliación de la Industria Quesera”, promovida igualmente por SAT LUAPEL (Pol. Cat. 14 / Parcela 95). En esta ocasión la Calificación Urbanística Otorgada facilitó la instalación de la Depuradora con la que cuenta la Industria Quesera.

Por lo que la Calificación Urbanística de ahora, sería para la segunda Ampliación de la “Industria Quesera” inicialmente tramitada en CPOTyU de 19/03/2013.

En el siguiente cuadro comparativo se reflejan las Superficies, construida y ocupada, existentes a las que se les Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de 19/03/2013, así como las nuevas Superficies construida y ocupada, de la Calificación Urbanística de la segunda Ampliación de la Quesería que ahora se tramita:

TOTAL AMPLIACIÓN PROYECTADA	
Total superficie útil	2.311,40 m <sup>2</sup> u
* Total superficie construida	2.446,48 m <sup>2</sup> c

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





Total superficie ocupada	1.669,67 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL FÁBRICA DE QUESO EXISTENTE</b>	
Total superficie útil	2.385,78 m <sup>2</sup> u
Total superficie construida	2.529,69 m <sup>2</sup> c
Total superficie ocupada	2.259,71 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL SUPERFICIES GLOBALES (EXISTENTE + AMPLIACIÓN)</b>	
Total superficie útil	4.697,18 m <sup>2</sup> u
Total superficie construida	4.976,17 m <sup>2</sup> c
Total superficie ocupada	3.929,38 m <sup>2</sup> c
<b>Superficie disponible</b>	
Pol. 14 Parcela 574	36.096,00 m <sup>2</sup> s
Pol. 14 Parcela 092	2.761,00 m <sup>2</sup> s
<b>Total superficie disponible</b>	<b>38.857,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total ocupación m<sup>2</sup></b>	<b>3.929,38 m<sup>2</sup>c</b>
<b>Total ocupación %</b>	<b>10,11%</b>

\* Los 2.446,48 m<sup>2</sup>c, se descomponen a su vez en:

- Planta Sótano, bajo rasante..... 937,55 m<sup>2</sup>c
- Planta Baja, sobre rasante..... 1.508,93 m<sup>2</sup>c

Por lo que la Edificabilidad total sobre parcela (Existente + Proyectada) ascenderá a:

- Total Quesería existente ..... 2.529,69 m<sup>2</sup>c
- Total Quesería ampliación..... 1.508,93 m<sup>2</sup>c
- Total Quesería ..... 4.038,62 m<sup>2</sup>c
- Edificabilidad Total ..... 4.038,62 m<sup>2</sup>c/38.857,00 m<sup>2</sup>s = 0,103935  
(Ligeramente superior a la Edificabilidad Máxima establecida en las NN.SS. de Malagón: 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)

La ampliación de los 2.446,48 m<sup>2</sup>c de ahora, obedece a la evolución de la Actividad de la Quesería ya que ésta ha ido creciendo año tras año desde su construcción, aumentando constantemente la demanda de toda la gama de productos que elabora.

Precisamente esta evolución ha hecho que ciertas áreas del proceso de elaboración actualmente haya quedado insuficiente para un correcto desarrollo de la Actividad, por lo que las áreas del proceso de elaboración más limitadas en las Instalaciones actuales son las cámaras de maduración de quesos, el espacio para material auxiliar del que se dispone, cartonaje y zonas de trabajo, como preparación de pedidos y expedición, sala



para envasado de formatos mediante termoformado, obrador para el fregado del queso, lavadero de cajas, etc.

La presente ampliación viene a suplir todas las carencias a las que se hace referencia, principalmente de carencias de espacios, dotando a la Quesería de amplios nuevos espacios donde llevar a cabo las tareas descritas de forma correcta, por lo que no se proyecta un aumento de capacidad de producción, sino una mejora de la Actividad, ampliando su superficie para aquellas fases del proceso que actualmente están más limitadas.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 400.265,05€ €.

#### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

A.- Emitir Informe Previo y Vinculante Favorable por considerar acreditado el “Relevante Interés Social o Económico” que supone que en la presente Calificación Urbanística se permita superar la Ocupación Máxima exigible del 10%; en base, tanto a las justificaciones que argumenta el propio Ayuntamiento de Malagón, mediante el escrito de Alcaldía de fecha 10 de Febrero de 2020 (Nº de Registro de Salida 426), como a lo que al respecto establece la Instrucción nº 5 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 15 de Mayo de 2017, relativa a la “Excepción de los requisitos de Parcela Mínima y Ocupación Máxima en Suelo Rústico”, relativo fundamentalmente a la “Excepcionalidad” restrictiva a la que se refiere la mencionada Instrucción nº 5/DGVyU.

B.- OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar además que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como a lo que establece el Artículo 2º de las Ordenanzas reguladoras del Suelo No Urbanizable (Zona B) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Malagón, para Usos de Interés Social y Utilidad Pública como Uso Compatible; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir y justificar el cumplimiento de las condiciones recogidas en el Informe Ambiental (Expte. CON-CR-19-4664) emitido el 29 de Mayo de 2019 por el Servicio

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

2. Exigir y justificar, igualmente, el cumplimiento de las prescripciones normativas, técnicas o condiciones particulares reflejadas en el Informe del Servicio de Cultura, de fecha 30 de Noviembre de 2018, de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes.
3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la Ampliación proyectada), según se establece en el Artículo 38, 1, 2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.



5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

Recomendándoles sobre este particular que deberán poner en conocimiento del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento la Ampliación de la Quesería que facilitará la presente Calificación Urbanística, al verse afectada la Carretera de Titularidad Autonómica CM-4114 de Malagón a Daimiel.

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

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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



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

**3.1.2 - MEMBRILLA - Expediente 26/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PARA LA RECEPCIÓN, ALMACENAJE Y PROCESADO DE PRODUCTO AGROALIMENTARIO (PISTACHO), promovido por SAT 378, CM PISTAMANCHA, 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 55, Parcelas 83 y 84, el acceso a éstas últimas se realiza desde un camino público que conecta con la CRP-6032, que a su vez conecta con la Autovía A-4 “Madrid-Cádiz”
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 67.564,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 2.033,62 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Edificio para la Recepción, Almacenaje y Procesado de Producto Agroalimentario (Pistacho), Juan Basiano Salcedo Calvo, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Nave que albergará todo el procesado Agroalimentario al que se someterá el Pistacho desde su recepción en la misma tendrá una superficie construida total de 2.033,62 m<sup>2</sup>c, descompuestos entre los dos cuerpos anexos y tangentes que la conforman, de la siguiente forma:

- Porche, en planta baja ..... 613,38 m<sup>2</sup>c
- Oficinas, en planta baja..... 129,50 m<sup>2</sup>c
- Oficinas, en planta alta..... 117,77 m<sup>2</sup>c
- Nave, en planta baja..... 1.015,75 m<sup>2</sup>c
- Generador/Depósito, en planta baja..... 44,35 m<sup>2</sup>c
- Almacén Refrigerado, en planta baja..... 112,87 m<sup>2</sup>c
- Superficie Total construida ..... 2.033,62 m<sup>2</sup>c

Las características formales más significativas de la Nave serán:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 36ED2B302BD7F6AF724EF0

- La Altura de la Nave será de 9,26 m al alero y de 10,40 m a cumbre, equivalente a dos plantas.
- Se distinguen dos cuerpos rectangulares en planta, siendo éstos tangentes, y con unas dimensiones de 30,67 m x 20,41 m en un caso, y de 60,72 m x 20,82 m en otro. Ambas partes de la Nave tienen en sus cubreras un “Lucernario en forma de Bóveda”, que garantiza la iluminación interior de los dos cuerpos de la Nave. Lucernarios que, en ambos casos, tienen la misma longitud que la de las dos cubreras. Uno de los dos cuerpos se correspondería con el porche, cuya superficie ascendería a los 613,38 m<sup>2</sup>c.
- La estructura de la edificación será de Hormigón Prefabricado con cerramiento de placas alveolares, siendo las cubiertas a dos aguas a base de chapa tipo sándwich en ambos cuerpos: Nave propiamente dicha y Porche de la misma.

El Edificio proyectado corresponde a una tipología de Nave Agroindustrial, destinada a la Recepción, Almacenaje y Procesado Primario (pelado, lavado y secado de producto Agroalimentario, pistacho concretamente), compuesto de dos plantas sobre rasante en la zona de oficinas, correspondiendo el resto de la planta baja a la Nave para el procesado del producto junto con un porche en la parte principal.

La actividad que se va a desarrollar en el Edificio es el Procesado Primario del fruto, sin llegar a transformarlo, el cual se expedirá a granel a diferentes plantas de envasado desde las que se distribuirá finalmente.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 842.888,00 €.

#### ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 227, de 18/Noviembre/2019.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 14/Noviembre/2019.

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial de Fomento, mediante Registro Electrónico, de fecha 26 de Septiembre de 2019 (R.U. de Entrada nº 3.046.820) solicitando Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 23 de Julio de 2019.
3. Se aportan Informes Favorables de los Servicios Técnicos Municipales, de fechas 29 de Octubre de 2019 y 30 de Enero de 2020.





4. Igualmente se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de sesión de 13 de Enero de 2020, relativo al Informe Favorable de la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo al Interés Público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, estimándose además que es la mejor ubicación para el Edificio, al ser de Uso característico de éste el Agrícola, así como por razones de superficie, facilidad de accesos, ventilación e incompatibilidad con los Usos Urbanos.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 18 de Diciembre de 2019.
6. El promotor renuncia al trámite de audiencia en fecha 14 de Febrero de 2020.

#### INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
  - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
  - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
  - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.



- El Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Requisitos Sustantivos para Usos Industriales y Productivos”, al tratarse de un Uso Agroindustrial.
- La Construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2), a excepción de la altura a cumbre, ya que ésta supera los 8,50 m exigibles, estableciéndose, por necesidades funcionales de la Actividad, en 10,40 m.
- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, habiéndose presentado la siguiente documentación:
  - Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental, de fecha 9 de Octubre de 2019, realizada por el promotor de la Calificación Urbanística de referencia a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 3,00 Ha en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 7,2 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso Industrial (Agroindustrial), de la Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, Modificada por la Orden de 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, concretamente para Municipios mayores de 5.000 habitantes de derecho, ya que Membrilla, según el INE a fecha 01/01/2019, cuenta con 6.005 habitantes.

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

- La Construcción proyectada, cumple con la Ocupación Máxima permitida del 10%, establecida en el Artículo 7,4 de la mencionada Orden.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en los dos Informes Técnicos del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda



acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.

- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece el Artículo 4.4 de las NN.SS. de Membrilla, relativo a Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable sin protección.
- ❖ Interviene D. Jesús Motos para decir que no coincide lo solicitado a la CPOTyU con lo remitido al Servicio de Medio Ambiente, por lo que propone que se suspenda la aprobación porque Desarrollo Sostenible entiende que se precisa trámite ambiental,
- ❖ Puntualiza D. Antonio Mateo que no se prevé en la documentación presentada el envasado y transformación de producto, remitiéndose por el Servicio de Urbanismo al Servicio de Medio Ambiente. Como se ha dicho Medio ambiente entiende que sí precisa de informe ambiental y, en consecuencia, el asunto Queda Sobre la Mesa a expensas de recibir el trámite ambiental, al que le faltan las consultas, que saldrían en esta semana.
- ❖ Interviene el representante de Sanidad para decir que, si hubiese procesados con tostado y envasado, requerirá de su Registro Sanitario.
- ❖ Interviene el representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para indicar que, dada su localización, requerirá Informe.
- ❖ Aprovecha el Sr. Motos para recordar que desde la entrada en vigor de la modificación introducida por la Ley 9/2018 a la Ley 21/2013 de evaluación ambiental básica estatal que entró en vigor el 7-12-2018, en virtud de su artículo 9.1 que dice que: **“no se realizará la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se encuentran parcial o totalmente ejecutados sin haberse sometido previamente al procedimiento de EIA”, no son legalizables los proyectos que requiriendo tramite ambiental se hayan ejecutado total o parcialmente sin dicho trámite, asunto que suele venir a la CPOTyU.** No obstante, se deberá tomar en consideración si se inició algún trámite para su legalización, licencia, declaración responsable o autorización en relación con el proyecto con anterioridad al 7 de diciembre de 2018.

#### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia; así como lo que manifiesta verbalmente el Vocal en la CPOTyU en materia de Medio Ambiente, relativo a la necesidad de tener que someter a Evaluación de Impacto Ambiental la Actividad que facilitará la presente Calificación Urbanística, dado que ésta va más allá del Proceso Primario que recoge el Documento Técnico aportado por el Ayuntamiento.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar lo que establece el Artículo 9 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental del Gobierno de España.

**3.1.3 - ALHAMBRA - Expediente 30/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN DE UNA FÁBRICA DE PIENSOS, promovido por S.A.T. VALLEHERMOSO N° 9892, 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 93, Parcela 119, con acceso a esta última desde un Camino Público que conecta con la Carretera de Titularidad Autonómica CM-3127, de La Solana a Villanueva de los Infantes.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural: Valores Arqueológicos, al encontrarse la Parcela incluida en la Carta Arqueológica del Término Municipal, concretamente en la Zona A-18, “Embalse Puerto de Vallehermoso”.
- **Superficie de la parcela:** 137,9425 Has (1.379.425 m<sup>2</sup>s)
- **Superficie construida:** 860,70 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Legalización de Fábrica de Piensos, Francisco Carrillo de la Cruz, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Breve Descripción del Uso y antecedentes de la Actividad:**

La Fábrica de Pienso que se pretende Legalizar se usa exclusivamente para autoconsumo de la finca donde está ubicada, ya que la misma se dedica actualmente a la cría de ganado porcino, por lo que el pienso que se genera en la Fábrica se destina al abastecimiento de la propia cabaña ganadera porcina.

El promotor de la Legalización es la “Sociedad Agraria de Transformación n° 9892, Vallehermoso”, siendo ésta la que actualmente ejerce la actividad de la Fabricación de Piensos.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Respecto de los antecedentes de la Actividad, y de las características generales de la Fábrica, éstos son los siguientes:

Antecedentes de la Actividad:

- ❖ La Fábrica se encuentra Inscrita en el Registro de Industrias Agroalimentarias con nº de Expediente: IA.CR-161/99 y nº de Inscripción 13/44.862, de fecha 8 de Octubre de 1999. Posteriormente, en fecha Noviembre de 2002, se realizó la renovación de la Inscripción con el nº de Expediente: IA.CR-234/02.
- ❖ La Autorización como establecimientos e intermediarios del Sector de la Alimentación, está realizada con nº de Registro: @1113C00006.

Características generales de la Fábrica:

- La construcción de la Fábrica de Piensos data del año 1999.
- La superficie construida de la misma es de 860,70 m<sup>2</sup>c, de los que 480,20 m<sup>2</sup>c corresponden a la Fábrica en sí, estando compuesta además ésta última por los siguientes elementos a los que también se extiende la Calificación Urbanística:
  - Nave, de 480,20 m<sup>2</sup>c, compuesta por Oficinas y Vestuarios (Zona de ubicación de las salas de administración, de control de proceso, de pesaje, despacho de gerencia, sala de juntas, aseos y vestuarios) y Almacén Zoosanitario (Sala destinada al almacenamiento de medicamentos).
  - Báscula de pesaje: 22,70 m<sup>2</sup>c
  - Almacén: 52,33 m<sup>2</sup>c
  - Silos de producto terminado (Pienso): 30,90 m<sup>2</sup>c
  - Silos de producto terminado (Pienso): 55,90 m<sup>2</sup>c
  - Cuarto de Calderas: 14,77 m<sup>2</sup>c
  - Silos de aditivos 32,80 m<sup>2</sup>c
  - Báscula: 6,80 m<sup>2</sup>c
  - Piquera: 12,60 m<sup>2</sup>c
  - Silos de Almacenamiento (del 1 al 8): 151,70 m<sup>2</sup>c
- Sobre la parcela vinculada a la Calificación Urbanística existen además: tres Núcleos de Cría de ganado porcino, totalmente Autorizados, así como una Nave destinada a la limpieza y desinfección de vehículos; lo que sumado a los 860,70 m<sup>2</sup>c de la Fábrica de Piensos ascendería a un total de 11.751,00 m<sup>2</sup>c.
- Respecto de las características constructivas más significativas de la Fábrica de Piensos, se comprueba que ésta es de estructura metálica, con cerramiento de panel prefabricado de hormigón de 12 cm de espesor y cubierta a dos aguas, realizada mediante paneles de chapa de acero de perfil comercial, prelacada, de 0,60 mm de núcleo de espuma de poliuretano de 40 Kg/m<sup>3</sup>.



- **Valoración estimada de la Fábrica de Piensos a Legalizar:**

- Obra Civil ..... 81.155,00 €
- Instalaciones y Maquinaria..... 247.595,00 €
- Total Valoración..... 328.750,00 €

**ACUERDO CPOTyU:**

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como a lo que establecen las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Alhambra, concretamente en el Título V, relativo a las Normas para el Suelo No Urbanizable y en el Capítulo I, relativo a Normas Generales, Artículos: 5.2, 5.3, 5.4, 5.6 y 5.7 de las mismas, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

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

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

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

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



**3.2.1 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Expediente 27/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE DE APEROS AGRÍCOLAS, promovido por D<sup>a</sup> FELIPA RUIZ DE TORO, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

**CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 31, Parcela 121, con posibilidad de acceso a esta última, tanto desde la Carretera de Titularidad Local (Excma. Diputación Provincial) CR-5123, de Bolaños de Calatrava a Moral de Calatrava, en el paraje denominado “Sendilla de la Cabeza Gorda”, como desde el Camino Público del Moral.
- **Finca Registral:** 9.186 del Registro de la Propiedad de Almagro.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Extractiva.
- **Superficie de la parcela:** 15.700,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 428,50 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de la Nave de Aperos, Valentín López Ruiz, Ingeniero Industrial.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Nave de Aperos Agrícolas que se pretende construir, tendrá planta rectangular, concretamente de 15,19 m de frente por 28,20 m de largo.

La Nave tendrá una única planta sobre rasante, con una altura de 4,93 m a alero, y de 6,00 m a cumbre, estando previsto que la cubierta de la misma sea a dos aguas.

Los accesos a la Nave se situarán en los dos laterales de menor dimensión de ella, estando previsto que las dos puertas de acceso sean metálicas con 6,00 m de ancho y 4,80 m de altura cada una de las dos puertas que se situarán en cada uno de los dos laterales.

Además la Nave tendrá cuatro ventanas rectangulares de ventilación e iluminación del interior de la misma, disponiéndose dos de ellas a cada lado del lateral de mayor dimensión.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 64.200 €.

❖ D. José Manuel Labrador entiende que no concurre en su persona causa de abstención.



- ❖ Toma la palabra la Jefa del Servicio de Minas exponiendo que la afectación a la explotación minera implica que no se pueda edificar sin renuncia del titular (Ubladesa) sobre la cantera de “Las Herrerías”. Queda a la decisión del titular de la explotación. La explotación ocupa más superficie que la propia zona explotada. No está informado porque la solicitud del informe ha tenido entrada hoy en el Servicio de Minas. Queda sujeta la calificación al cumplimiento del Informe que al efecto elabore el Servicio de Minas.

#### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como el Título IX del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, concretamente los Capítulos 7 y 8 respectivamente del mismo, relativos al Régimen Urbanístico del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y a los Requisitos Sustantivos de las Construcciones y Actos admitidos, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir y justificar el cumplimiento de las posibles condiciones que establezcan los siguientes Informes que necesariamente deberán solicitarse:
  - Informe Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.
  - Informe Sectorial del Servicio de Minas, igualmente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, ya que se trata de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Extractiva; pudiendo verse afectada posiblemente la Concesión, vigente y activa a día de hoy, de la Explotación Minera denominada “Las Herrerías”.
  - Informe de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, al verse afectada la CR-5213 de Bolaños de Calatrava a Moral de Calatrava.
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 4.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,

Firmado digitalmente en CIUDAD REAL a 03-06-2020  
por Casto Sanchez Gijon  
Cargo: DELEGADO PROVINCIAL



EL SECRETARIO,

Firmado digitalmente en CIUDAD REAL a 03-06-2020  
por Manuel Martin Acosta  
Cargo: Secretario/a Provincial  
Motivo: Certificado de precisión e integridad de este documento.

