



Fecha: 15 de junio de 2022

SR. ALCALDE PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13345 CÓZAR

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
13/06/2022



Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 13 de junio de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**3.1.2.- CÓZAR - Expediente 11/2022 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN CIRCUITO DE MOTOCROSS “ÁREA DE MOTOR OFF-ROAD CÓZAR”, promovido por D. JOSÉ RAMÓN LORCA COBOS, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 9, Parcelas 90, 91,92,93 y 94, paraje “La Jarilla de San Antón”, con acceso a las instalaciones desde el camino del Salobral que conecta con el núcleo urbano de Cózar.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie total entre todas las parcelas:** 303.419,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 0,00 m<sup>2</sup>c
- **Ámbito del circuito de Motocross:** 160.908,00 m<sup>2</sup>
- **Ámbito del circuito de Cross Country/Enduro:** 101.094,00 m<sup>2</sup>
- **Ámbito del área destina a Paddock:** 35.523,00 m<sup>2</sup>
- **Superficie sin actuación:** 5.894,00 m<sup>2</sup>
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria Técnica del Área de Motor Off-Road Cózar, y anexo posterior a la mismo. Jofre Torras Soler, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Las obras consistirán en la adecuación del terreno para la formación de un circuito de Enduro/Cross Country y otro de Motocross además de las instalaciones complementarias para dar uso a esta actividad.

El proyecto aportado contempla la creación del “Área de Motor Off-Road Cózar”, compuesta de:

- 1.- Un circuito de Motocross, con un recorrido medio de 10,00 m-12,00 m de ancho por 1,64 km-1,70 km de largo
- 2.-Un Circuito de Enduro/Cross Country, con un recorrido medio de 1,50 m de ancho por 1.500 m de largo, con un total de 2.250 m<sup>2</sup> de ocupación.
- 3.-Una zona Paddock, lugar en el que los usuarios de los circuitos estacionan los vehículos con los que se transportan las motocicletas (furgonetas o remolques) y el material necesario para el piloto y la motocicleta. En esta zona se localizan:

-Un local (dependencias) de instalaciones, compuesto de un contenedor marítimo de 12,00m x 2,44m x 2,90m, acondicionado mediante la abertura de un total de 4 ventanas (2 por cada lado), que se pintará en color verde pardo, con una superficie total de 29,28 m<sup>2</sup>, las funciones que albergará el contenedor serán las del control de personas, control del conjunto del Área de motor, realización de cronometrajes, funciones de local social y almacén de materiales.

-Un módulo prefabricado destinado a Servicios higiénicos, con su correspondiente sistema de depuración.

-Un lavadero para las motos, conformado por un pavimento de hormigón

-Un aparcamiento para usuarios y asistentes a las carreras de 4.025,00 m<sup>2</sup>, en el que podrán aparcar unos 150 vehículos.

-Un Helipuerto de uso compartido municipal de 35,00 m x 35,00 m = 1.225,00 m<sup>2</sup> (eliminado según figura en el anexo posterior a la Memoria Técnica del Área de Motor Off-Road Cózar).

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 68.800,00 €.

### 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

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalalamanca.es





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, así como a lo que establece fundamentalmente el Artículo 37.1.1., apartados b).3. de las NN.SS. de Cózar, relativo a Usos “Declarados de Utilidad Pública e Interés Social”, como es el caso de la presente Calificación Urbanística, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
  - La Resolución de 10/12/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del Proyecto: Circuito de Motocross. Área de Motor Off Road Cózar (Expte.: PRO-CR-21-1518), ubicado en el término municipal de Cózar (Ciudad Real) y promovido por D. José Ramón Lorca Cobos (DOCM nº 243, del 21 de diciembre de 2021)
  - El Informe condicionado de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 28 de octubre de 2021, relativo entre otros, a la afección de un arroyo tributario del arroyo del Oregon, al encontrarse parte de la superficie destinada a recorridos de Enduro/Cross Country ocupando la zona de policía.
  - El Informe con observaciones de la Sección de Patrimonio Cultural, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, de fecha 21 de julio de 2021, del que se destaca que la Calificación Urbanística sea compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconvenientes desde la normativa cultural correspondiente.
  - El Informe condicionado en materia de Protección Civil, de fecha 27 de julio de 2021, del que se destaca que en la zona donde se ubica la Calificación Urbanística no se hayan encontrado riesgos que destacar en materia de protección Civil en el T.M. de Cózar.
  - El Informe condicionado en materia Sanitaria, emitido por la Delegación Provincial de Sanidad en fecha 19 de agosto de 2021, mediante el que, desde el punto de vista sanitario, se indican una serie de cuestiones a tener en cuenta en la ejecución del proyecto.
2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 151.709,50 m<sup>2</sup>s





(50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38, 1, 2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios. Salvo que finalmente se vincule otra superficie de parcela a la Calificación Urbanística de referencia.

4. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 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% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 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.

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. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 28 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para el “Uso Recreativo”.

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.

**Advertencia:** De la presente Calificación Urbanística, queda excluido el “Helipuerto”, de 35,00 m x 35,00 m = 1.225,00 m<sup>2</sup>, al que se hace referencia en la Documentación Técnica aportada. Helipuerto al que no hacen referencia de ningún tipo ni las dos publicaciones que se han realizado de la Calificación Urbanística, ni la documentación administrativa que de la misma remitió el Ayuntamiento de Cózar en su momento, al igual que tampoco lo considera la Resolución de 10/12/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto: Circuito de Motocross. Área de Motor Off Road Cózar (Expte.: PRO-CR-21-1518), ubicado en el término municipal de Cózar (Ciudad Real) y promovido por D. José Ramón Lorca Cobos (DOCM nº 243, del 21 de diciembre de 2021), cuestión ésta última que se considera determinante por la naturaleza de la “Actividad Aérea” correspondiente; por lo que, de continuar siendo de interés tanto para el promotor de la Calificación Urbanística, como para el propio Ayuntamiento de Cózar, deberá ser objeto de una nueva Calificación Urbanística independiente a la que ahora se informa.





Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante la persona titular de la Consejería de Fomento o ante esta Delegación Provincial, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El recurso de alzada se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGU>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. M<sup>a</sup> del Mar Casero Expósito

**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.castillalamanca.es](http://www.castillalamanca.es)

