



ACTA Nº 1/2026

En Cuenca, siendo las **10:05** horas del **20 de febrero de 2026**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de manera presencial en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, con la asistencia de los miembros que a continuación se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.

MIEMBROS COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y

URBANISMO DE CUENCA

VICEPRESIDENTA:

Ana Adoración Ponce Ramírez, Delegada Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

VOCALES:

D^a. Marina Baeza de la Granja, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Cuenca

D^a. Luís Fernando del Amo Muñoz- Morales, representante en materia de medio ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca.

D^a Francisca Ana Cuesta Tárrega, representante en materia de agricultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Cuenca.

D^a. Irma Cantón Prado, en representación de la Agencia del Agua.

D^a Carmen Mota Utanda, experta en Urbanismo.

D. José Manuel Olmeda Romero, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital en Cuenca.

D. Lorenzo García Muñoz y Manuel Mourelle Lerma, representantes en materia de sanidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad en Cuenca

D. Carlos Muelas Ramírez, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla la Mancha

D^a. Sara Picazo Pradillo, representante en materia de Educación de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes

D. Fernando Ortega Pozuelo, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha.

D. Gonzalo Sánchez Sahuquillo, representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

D. Eduardo Rubio Huertas, representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha

D. Carlos Celaya Escribano, representante de la Administración General del Estado.

SECRETARIA:

D. María Teresa Martínez Merchante, Secretaria de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca

PONENTES:

D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

D., Antonio Torrijos Camacho, Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

También asiste:

D. Luis Miguel Ruiz Rincón, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el Acta, correspondiente a la sesión celebrada el día **15 de diciembre de 2025** cuyo ejemplar fue enviado a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la Calificación Urbanística, si procede:

PUNTO 2.1- EXPTE. 56/25. “PROYECTO DE PLANTA FOTOVOLTAICA HIBRIDACIÓN PERALEJO” PROMOVIDO POR PARQUE EÓLICO PERALEJO, S.A. EN VILLALBA DEL REY Y TINAJAS (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en los artículos 62 y 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

A. DOCUMENTACIÓN COMÚN:

1. Solicitud de calificación urbanística de fecha 16 de junio de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:



Castilla-La Mancha

- D.O.C.M. nº 214, 5 de noviembre de 2025.
- Periódico “Las Noticias de Cuenca” de 5 de diciembre de 2025.
- Tablón edictal 06-11 a 03-12 de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

B. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL REY:

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 11 de noviembre de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 8 de agosto de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 10 de octubre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

C. AYUNTAMIENTO DE TINAJAS:

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 1 de agosto de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 25 de septiembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 25 de octubre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO.

ANTECEDENTES:

Con fecha 17 de febrero de 2023 fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la calificación urbanística para el “PROYECTO DE PLANTA FOTOVOLTAICA HIBRIDACIÓN PERALEJO” promovido por PARQUE EÓLICO PERALEJO, S.A., en Villalba del Rey y Tinajas (Cuenca).

Las principales características de la calificación urbanística fueron las siguientes:

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
-----	---

<i>Emplazamiento</i>	Varias parcelas de los términos municipales de Villalba del Rey y Tinajas.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	459.783 m2 (planta solar fotovoltaica) y la correspondiente al trazado de la línea eléctrica.
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar. (94.648,34 instalaciones y edificaciones)

La superficie vinculada a la planta solar fotovoltaica es la siguiente:

SUPERFICIE TOTAL VINCULADA (m2)	459.783 m2
SUPERFICIE TOTAL VINCULADA TINAJAS (m2)	315.427 m2
SUPERFICIE TOTAL VINCULADA VILLALBA DEL REY (m2)	144.356 m2

La superficie total ocupada por instalaciones y edificaciones es de 94.648,34 m2.

Según la documentación técnica presentada, las parcelas afectadas por la instalación son:

Del término municipal de Tinajas:

Polígono 511

Parcelas 20, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 40, 21, 23, 9002, 9003, 9004

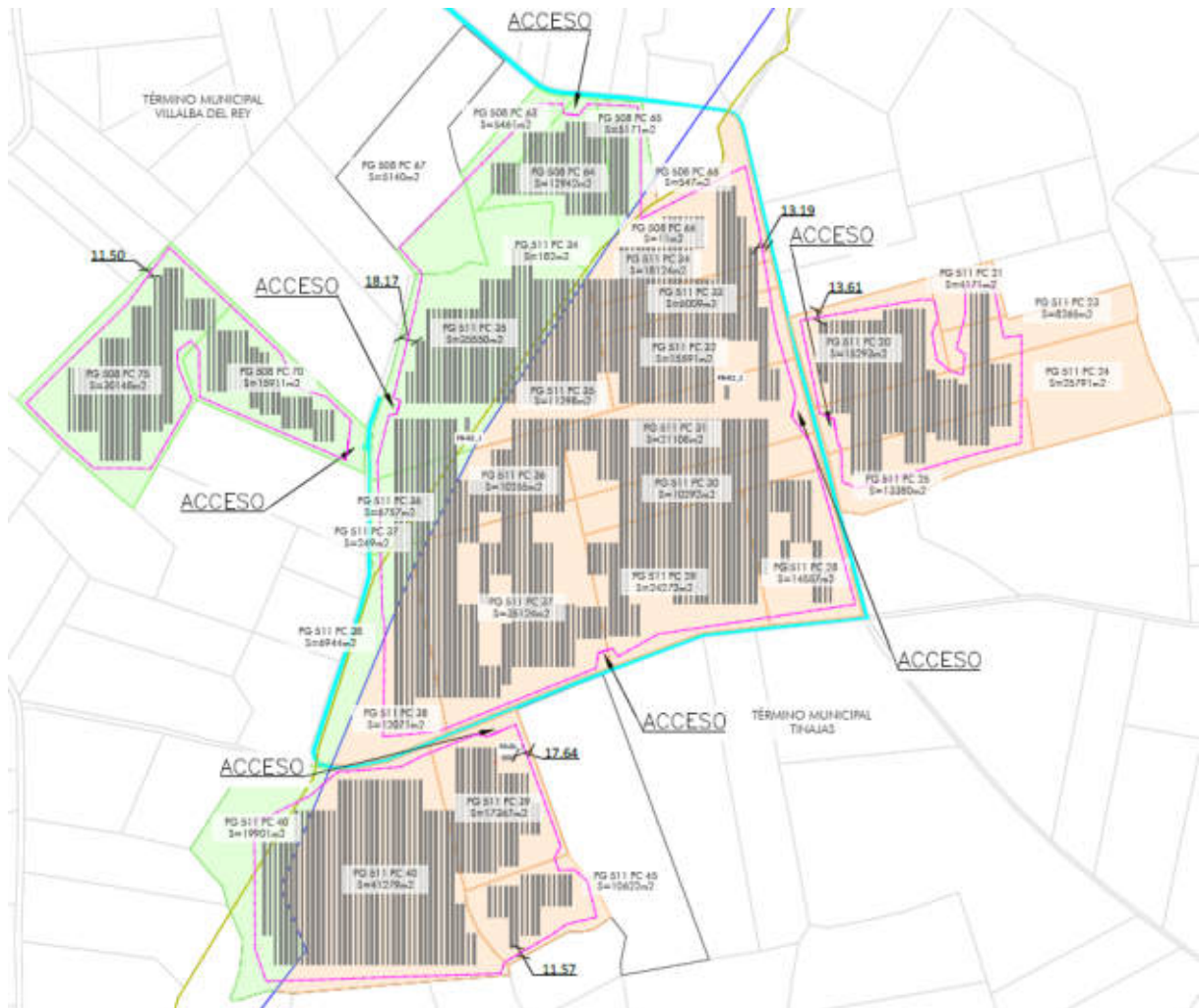
Del término municipal de Villalba del Rey:

Polígono 508

Parcelas 63, 64, 65, 67, 70, 75, 89, 9001, 9007



Castilla-La Mancha





OBJETO:

Memoria Técnica de fecha octubre de 2025, firmada por D. Borja María De Carlos Gandasegui, Ingeniero Industrial, colegiado nº 527 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Navarra.

Se plantea la modificación del “PROYECTO DE PLANTA FOTOVOLTAICA HIBRIDACIÓN PERALEJO” promovido por PARQUE EÓLICO PERALEJO, S.A., en Villalba del Rey y Tinajas (Cuenca).

El motivo de la modificación es la necesidad de vincular parte de una parcela vinculada a la calificación urbanística al proyecto de HIBRIDACIÓN CON BATERÍAS FV BOLARQUE I”, solicitado por SOLAR BOLARQUE S.L.U, que se encuentra en su totalidad dentro de la parcela 40 del polígono 511 del término municipal de Tinajas (Cuenca), afectando parte de la parcela también al término municipal de Villalba del Rey, según la delimitación del IGN.

Por lo tanto, la modificación plantea la reducción de la superficie vinculada de la parcela catastral 40 del polígono 511 del término municipal de Tinajas, pasando de 61.180 m² a 49.275 m², reduciendo la superficie vinculada del término municipal de Villalba del Rey en 11.905 m².

Calificación urbanística actual:

TINAJAS	511	00040	16215A51100040	61.180	41.279	41.279
VILLALBA DEL REY					19.901	19.901



Castilla-La Mancha

Modificación de la calificación urbanística:

TINAJAS	511	40	16215A51100040	49.075	41.279	41.279
VILLALBA DEL REY					7.798	7.798

El resto de parámetros de la calificación urbanística existente no se modifican.

La superficie vinculada a la planta solar fotovoltaica tras la modificación puntual es la siguiente:

SUPERFICIE TOTAL VINCULADA (m2)	447.678
SUPERFICIE TOTAL VINCULADA TINAJAS (m2)	315.427
SUPERFICIE TOTAL VINCULADA VILLALBA DEL REY (m2)	132.251

La superficie total ocupada por instalaciones y edificaciones es de 94.648,34 m2.

El desglose por parcelas es el siguiente:

TM	POL.	PARC.	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	SUPERFICIE VINCULADA (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA INSTALACIONES Y EDIFICACIONES (m ²)	%OCUPACIÓN
TINAJAS	511	20	16215A51100020	15.293	15.293	3.537,685	23,13%
TINAJAS	511	21	16215A51100021	4.171	4.171	299,431	7,18%
TINAJAS	511	23	16215A51100023	8.265	8.265	388,29	4,70%
TINAJAS	511	24	16215A51100024	25.791	25.791	3.377,683	13,10%
TINAJAS	511	25	16215A51100025	13.380	13.380	1.610,954	12,04%
TINAJAS	511	28	16215A51100028	14.557	14.557	2.177,546	14,96%
TINAJAS	511	29	16215A51100029	24.272	24.272	6.264,792	25,81%
TINAJAS	511	30	16215A51100030	10.292	10.292	2.515,872	24,44%
TINAJAS	511	31	16215A51100031	21.108	21.108	4.899,739	23,21%
TINAJAS	511	32	16215A51100032	15.591	15.591	4.618,833	29,62%
TINAJAS	511	33	16215A51100033	6.009	6.009	2.129,714	35,44%
TINAJAS	511	39	16215A51100039	17.367	17.367	3.760,027	21,65%
TINAJAS	511	45	16215A51100045	39.874	10.622	1.608,65	15,14%
TINAJAS	511	34	16215A51100034	18.306	18.306	3.405,152	18,60%
VILLALBA DEL REY							
TINAJAS	511	35	16215A51100035	46.848	46.848	11.007,495	23,50%
VILLALBA DEL REY							
TINAJAS	511	36	16215A51100036	17.012	17.012	5.183,868	30,47%
VILLALBA DEL REY							
TINAJAS	511	37	16215A51100037	35.373	35.373	8.305,588	23,48%
VILLALBA DEL REY							
TINAJAS	511	38	16215A51100038	19.015	19.015	2.401,733	12,63%
VILLALBA DEL REY							

TM	POL.	PARC.	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	SUPERFICIE VINCULADA (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA INSTALACIONES Y EDIFICACIONES (m ²)	%OCUPACIÓN
TINAJAS	511	40	16215A51100040	61.180	49.075	14.139,34	23,11%
VILLALBA DEL REY							
TINAJAS	508	64	16215A50800064	12.953	12.953	3.054,77	23,58%
VILLALBA DEL REY							
TINAJAS	508	65	16215A50800065	5.718	5.718	858,007	15,01%
VILLALBA DEL REY							
VILLALBA DEL REY	508	63	16215A50800063	5.461	5.461	328,393	6,01%
VILLALBA DEL REY	508	67	16215A50800067	22.819	5.140	0	0,00%
VILLALBA DEL REY	508	70	16256A50800070	15.911	15.911	2.644,319	16,62%
VILLALBA DEL REY	508	75	16256A50800075	30.148	30.148	6.130,46	20,33%
TOTAL					447.678	94.648,34	21,13%

Según la documentación técnica presentada, las parcelas afectadas por la instalación son:

Del término municipal de Tinajas:

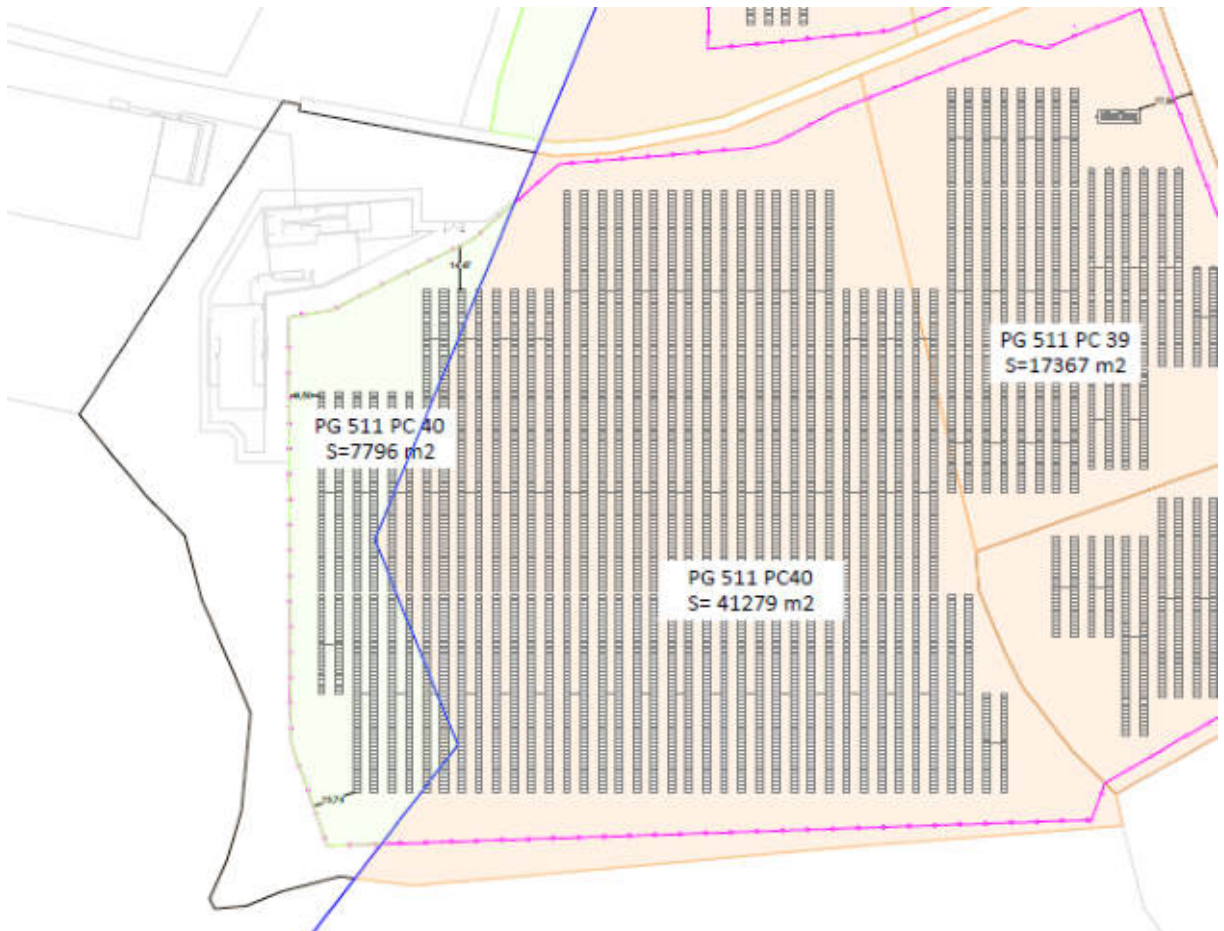
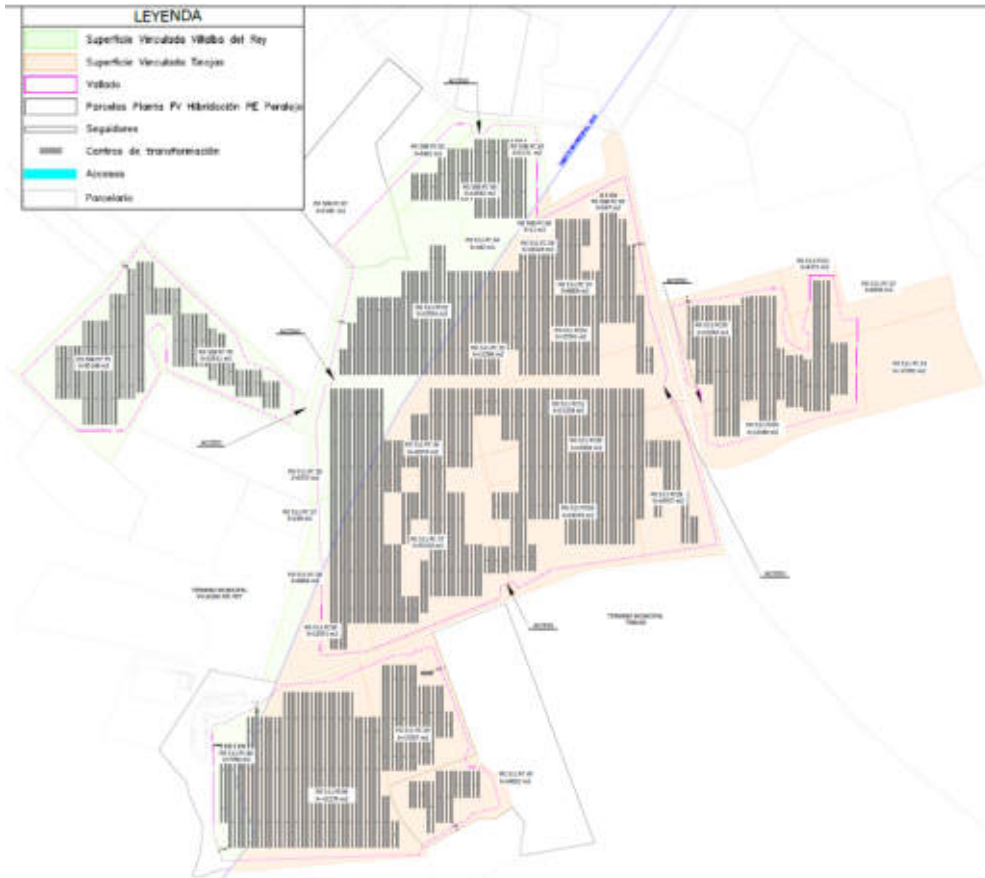
Polígono 511

Parcelas 20, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 40, 21, 23, 9002, 9003, 9004

Del término municipal de Villalba del Rey:

Polígono 508

Parcelas 63, 64, 65, 67, 70, 75, 89, 9001, 9007





Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
Emplazamiento	Varias parcelas de los términos municipales de Villalba del Rey y Tinajas.
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. Vinculada a la calificación	447.678 m2 (planta solar fotovoltaica) y la correspondiente al trazado de la línea eléctrica.
Ocupación	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar. (94.648,34 instalaciones y edificaciones, que supone un 21,14 %).

INFORME JURÍDICO.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, con la abstención de D^a Carmen Mota Utanda.

En este punto D^a Carmen Mota Utanda vuelve a reflexionar, como en la sesión anterior, sobre la conveniencia de elaborar un instrumento de planificación territorial, en el que se decida qué lugares son adecuados para instalar estas energías renovables, y, en tanto se elabora el plan, poder contar con una herramienta que permita conocer el alcance de los numerosos proyectos ya aprobados, su ubicación y extensión.

Manifiesta D^a Carmen Mota Utanda que se abstiene porque, al no existir una idea de lo aprobado y ejecutado, no dispone de datos para determinar la idoneidad del proyecto o el hipotético perjuicio al territorio.

Recuerda que Castilla-La Mancha es, junto a Madrid, la única comunidad autónoma sin planificación territorial. Siendo la tercera en extensión en España, supone una situación que requiere ser atendida con urgencia.

El representante en materia de medio ambiente, Luis Fernando del Amo, le responde que trasladará su petición a Servicios Centrales, y que mientras tanto existen dos herramientas el NEVIA y el QGIS donde se pueden consultar los proyectos.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 2.2 . - EXPTE. 62/25. Proyecto para “FABRICA DE PANELES, MARCOS Y PIEZAS ESPECIALES DE HORMIGÓN”, promovido por PREFABRICADOS ARQUITECTÓNICOS, S.L.U., dentro del término municipal de POZORRUBIELOS DE LA MANCHA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 3 de abril de 2025.
2. Informe de Alcaldía de 28 de octubre de 2025 donde se establece:

“CERTIFICA:



Que por averiguaciones practicadas al respecto de las edificaciones existentes en el polígono 11 parcela 40 del término Municipal de Rubielos Bajos, tiene concedida licencia urbanística desde hace más de veinte años y no existe sobre ellas ningún expediente o procedimiento sancionador. “

3. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según notificación municipal de fecha 17 de noviembre de 2025.
4. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 101 de 28 mayo de 2025.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, de 23 de mayo de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 3 de julio de 2025

5. Informe de Alcaldía de fecha 20 de octubre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
6. Certificado municipal de fecha 20 de octubre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y No Urbanizable de Especial Protección.
7. Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental a la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 29 de septiembre de 2025 y autoliquidación modelo 046 de fecha 2 de octubre de 2025.
8. Informe del Servicio de Medio Natural (vías pecuarias) de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca de fecha 25 de noviembre de 2025, indicando que no afecta al dominio público pecuario.
9. Resolución, autorizable con condiciones, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca de fecha 29 de septiembre de 2025.
10. Requerimiento de documentación por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en materia de afección, de fecha 4 de septiembre de 2025 y solicitud del promotor a la Confederación Hidrográfica del Júcar, en materia de abastecimiento de aguas, de fecha 16/12/2025.
11. Solicitud de informe de fecha 25 de agosto de 2025 y requerimiento de documentación por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha como titular de la carretera N-310 de fecha 16 de octubre de 2025.
12. Comunicación de 28 de octubre de 2025 a los municipios colindantes de Villanueva de la Jara y El Picazo.
13. Justificación y autorizaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

- Energía eléctrica: contrato compañía suministradora.
- Abastecimiento de agua: solicitud a Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Saneamiento: contrato de tratamiento de residuos.

14. Informe de 4 de febrero de 2026 de excepcionalidad al porcentaje máximo de ocupación por parte de la Consejería de Desarrollo Sostenible (Servicio de Industria y Energía).

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

Se aporta Proyecto Básico de Fábrica de Paneles, Marcos y Piezas Especiales de Hormigón, de fecha marzo de 2.025, visado con fecha 02/04/2.025, posteriores anexos de fecha agosto de 2.025, noviembre de 2.025 y enero 2.026, visados en fecha 29/01/2.026, todo ello firmado por D. Francisco Javier Villanueva Gutiérrez, Graduado en Ingeniería Mecánica, colegiado nº 1628, COGITIAB.

El objeto de este proyecto es desarrollar el proyecto técnico para la solicitud de la Calificación urbanística para la ejecución de una fábrica de paneles, marcos, tubos y piezas especiales de hormigón, ubicada en el término municipal de Pozorrubielos de la Mancha (Cuenca).

El proyecto se pretende llevar a cabo en POLÍGONO 11, PARCELA 40, de Pozorrubielos de la Mancha, Rubielos Bajos (Cuenca):

IDENTIFICACIÓN DE PARCELA	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO (m2)
1	POLÍGONO 11. PARCELA 40	16177C011000400000XR	54.161,00
2	DISEMINADOS	0002033WJ9700S0001BR	5.639,00





Castilla-La Mancha

El acceso a la parcela objeto del proyecto se realiza desde la carretera N-310, desde el núcleo de población de Rubielos Bajos, en el PK. 188 se toma un desvío hacia la derecha se accede a la parcela del proyecto, que ya cuenta con un acceso existente.

La localización de la zona de estudio respecto de los núcleos de población más cercanos es:

- El Picazo: A una distancia de 0,60 Km dirección SO.
- Rubielos Bajos: A una distancia de 3,40 km dirección E.

El proyecto consiste en la construcción de una nave de fabricación de paneles de hormigón, con unas dimensiones de 200,00 m de largo por 30,00 m de ancho, totalizando una superficie de 6.000,00 m².

La altura de la nave será de 17,00 m a cumbre, y 15,50 m a alero, con una pendiente de cubierta de 10 %. La separación entre pórticos será de 5,50 m.

Por otro lado, en la nave existente en la parcela se desarrollará la actividad de fabricación de tubos y marcos de hormigón. Dicha nave dispone de unas dimensiones de 80 x 25 m, y posee estructura metálica con cerramiento de bloque de hormigón. La cubierta es de tipología semicircular en chapa metálica.

De forma perimetral a la parcela consta un vallado mediante malla de simple torsión de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 2 m de altura.

Este vallado tendrá una longitud de 1.196,70 metros y encierra una superficie de 58.602,29 m².

A continuación, se muestra una tabla se muestra una tabla en la que se refleja la superficie total ocupada por las diferentes construcciones, tanto proyectadas como preexistentes, respecto de la superficie de la parcela que se solicita calificación:

ZONAS	Sup. Construida (m2)
Nave fabricación de paneles hormigón	6.000,00
Nave fabricación marcos y piezas especiales	2.809,14
Planta de hormigón	357,18
Almacén	57,24
Vivienda	205,73
Deportivo	46,00
Transformador + servidumbre de vuelo	81,56
Fosa séptica + conducciones	7,04
TOTAL	9.563,89
OCUPACIÓN	15,99%

El proceso productivo de la fábrica de paneles de hormigón demanda una altura máxima de la nave de 15,50 m en el cerramiento lateral y 17 m en cumbre, por la propia maquinaria y las dimensiones de las piezas a fabricar. Por ello, se justificaría la superación de la altura máxima por estos términos.

RESUMEN DE REQUISITOS	NORMATIVA	PROYECTO
Parcela mínima (< 5.000 hab)	20.000 m ² (art. 7 de la ITP)	59.800,00 CUMPLE
Superficie máx ocupada, SRR	20 % (art. 7 de la ITP)	15,99 % CUMPLE
Tipología	Edificación aislada TRLOTAU	CUMPLE
Altura máxima de cornisa Altura máxima de cumbre	2 plantas, 7 m de cornisa	> 17,00 m NO CUMPLE
Retranqueo mínimo	5 m a linderos 15 m a eje de caminos	>5 m a linderos >9 m a caminos CUMPLE.
Vallado	Retranqueo: 5 m a eje (2ª categoría)* Material: Art. 11.3.1.5 de las NNSS	>5 a caminos CUMPLE

A la actividad se vinculan 59.800 m²s de la parcela 40 del polígono 11 y del diseminado 0002033WJ9700S0001BR de Pozorrubielos de la Mancha (Rubielos Bajos). La superficie ocupada por las edificaciones asciende a un total de 9.563,89 m², lo que supone un porcentaje de



Castilla-La Mancha

ocupación del 15,99 % (quedaría en situación de declaración de fuera de ordenación la caseta correspondiente al transformador de energía eléctrica).

Por lo tanto, según el artículo 7 de la Orden 4/2020, según el punto 2 del mismo, la superficie mínima de la finca será de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, y, según el punto 5 del mismo, la superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección. Por ello, se incumple el requisito correspondiente a la superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones y se deberá aportar el oportuno informe de excepcionalidad.

Por otro lado, en cuanto a la superficie objeto de replantación, se realizará la plantación perimetral a la parcela en lo referido al 50% de la superficie de ocupación de las instalaciones. En este caso, la superficie de reforestación se fija en al menos el 50% de la superficie de la finca vinculada, es decir, que resultarían en 29.900,00 m².

Para estas plantaciones, se utilizará material vegetal, que procederá de viveros o establecimientos debidamente inscritos en el Registro de Productores de Plantas de Vivero de la Comunidad autónoma de Castilla-La Mancha, viveros oficiales o, en su defecto, de aquellos otros viveros que, igualmente legalizados, garanticen la procedencia de las semillas, plantas y partes de planta de regiones o zonas con similares características ecológicas a las que posean los terrenos a forestar, de acuerdo con las regiones de procedencia establecidas por el Ministerio de Medio Ambiente.

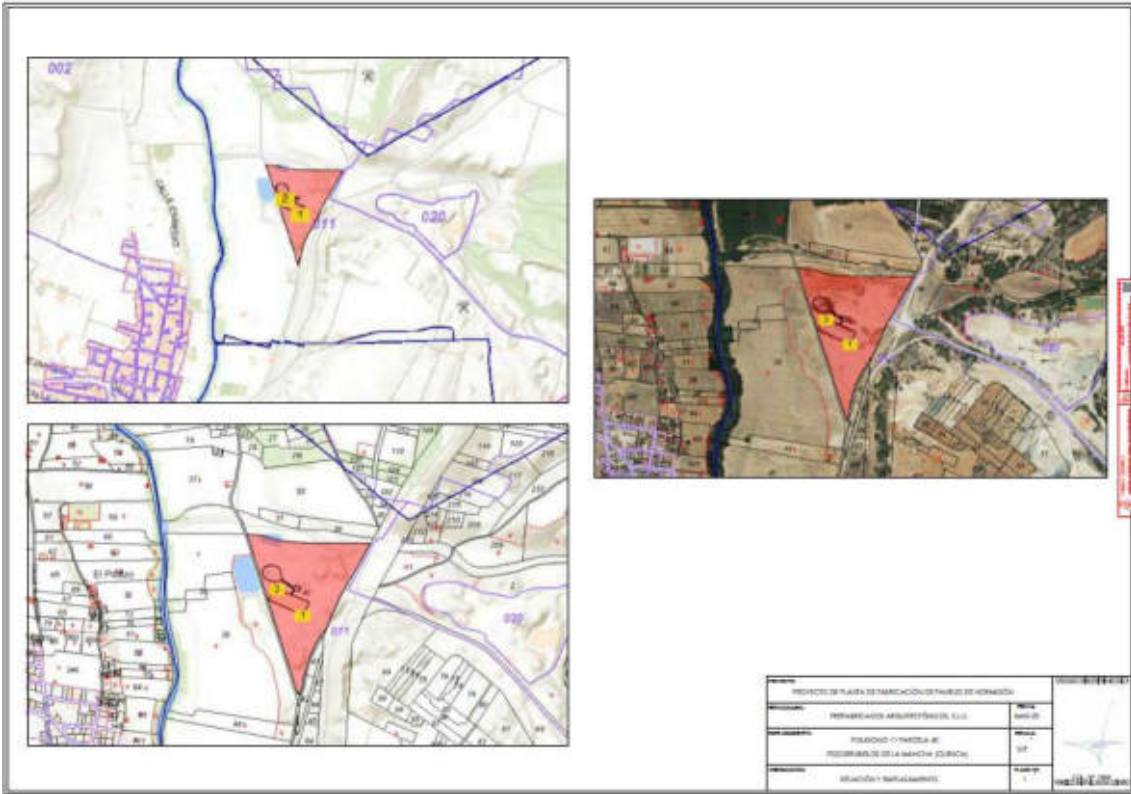
La planta a emplear será Pino Carrasco, apta para la reforestación en la Orden 31-01-2001 de Castilla-La Mancha.

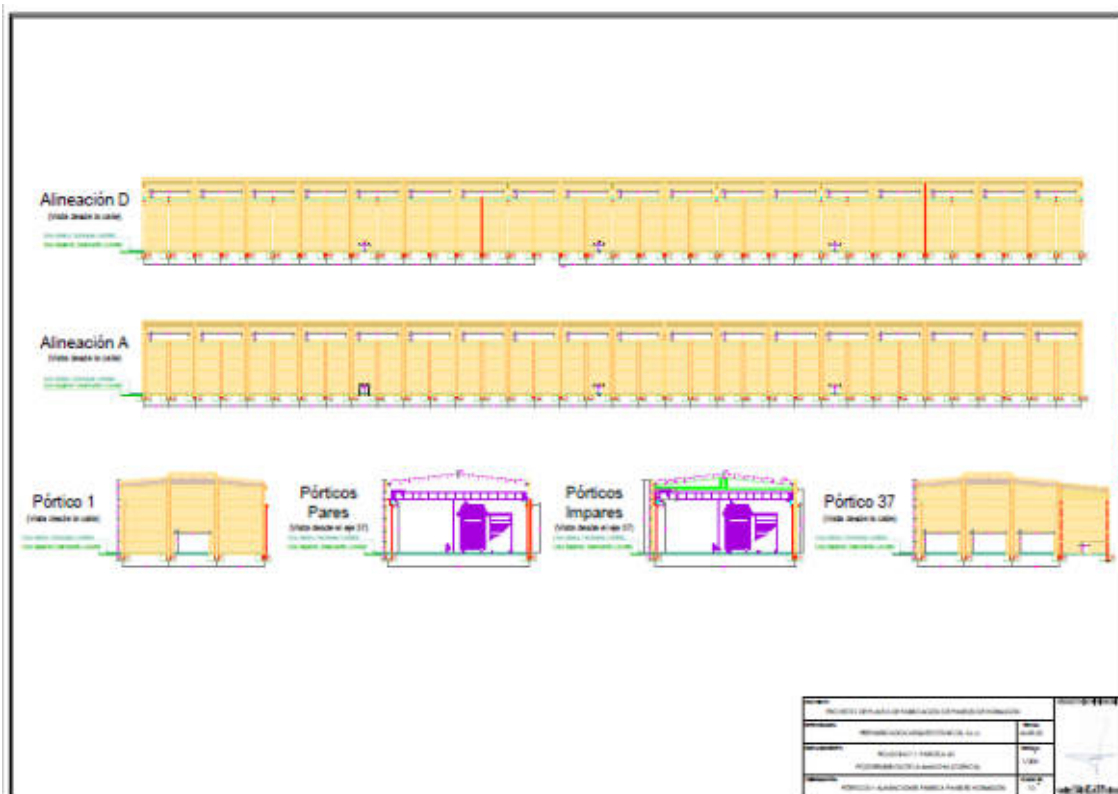
A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR.

El presupuesto de ejecución material es de 8.047.141,09 €.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Uso industrial
<i>Emplazamiento</i>	Parcela 40, polígono 11. Diseminado 0002033WJ9700S0001BR
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	59.800 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	9.563,89 m ²
<i>Ocupación</i>	> 10 % (15,99 %) Informe art. 3.3. ITP





INFORME JURÍDICO

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los citados artículos 60 y 61 del TR LOTAU y 37 del RSR.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: *"...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal"*.

II. SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA Y DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de porcentaje máximo de ocupación, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.



El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, a la hora de establecer los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar en el suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinen, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.

La citada instrucción fue aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, las “*actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico*”. Este Uso se desarrolla en el artículo 23 (uso industrial) del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Artículo 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras serán las necesarias y adecuadas a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores registrá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto al requisito de porcentaje máximo de ocupación.

Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras,

construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.

El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, dispone:

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

Sobre este particular, y para lo que aquí nos interesa, indicar lo siguiente:

Nuestra legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable que, de otro modo, sólo podrían ubicarse en suelo previamente transformado. Estos procedimientos han venido proporcionando una vía sencilla para la implantación de actividades económicas vinculadas al medio rural en municipios sin planeamiento o con escasa capacidad de reacción para impulsar alteraciones del mismo que permitiesen ubicar tales actividades en su territorio. Desde este punto de vista, por tanto, no sólo no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que " en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que con



Castilla-La Mancha

carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

"(1) que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural (por todas, sentencia de 30 de octubre de 1995); requisitos, ambos, que han de ser justificados por el solicitante de la autorización, tal y como prevé el artículo 44.2.1.d) de aquel Reglamento (misma sentencia);

(2) la utilización del suelo no urbanizable presupone, por su propia naturaleza y como criterio general, el de prohibición de construcciones, edificaciones instalaciones; por ello, la posibilidad de aquella autorización, en cuanto excepción a una norma general prohibitiva, ha de ser interpretada en sentido siempre restrictivo y tras haber quedado perfectamente acreditados aquellos requisitos (sentencias, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 y 26 de noviembre de 2000); y

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o comercial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor

creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996)..."

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

2.- Para usos y actividades de carácter industrial y productivo no relacionados con el sector primario:

- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Si es una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.

3.- Con carácter general:

- Que la adaptación a, o la aplicación de normativa concreta lo requiriera o justificara.
- Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 2/2021, de 7 de mayo de Medidas Económicas Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha que establece como objetivo regular y establecer como principios de actuación y medidas tendentes a la consecución de un desarrollo integral del medio rural en Castilla-La Mancha, prestando especial atención a la lucha frente a la despoblación teniendo en cuenta que Pozorrubielos de la Mancha es un municipio en riesgo de despoblación de acuerdo con el artículo 12.2 de dicha Ley.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.

De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad, y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de porcentaje de ocupación máximo. A saber:

1. Se trata de un uso industrial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos del informe previo favorable del Servicio de Industria de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible y del Ayuntamiento de Pozorrubielos de la Mancha.
2. No se trata de usos residenciales.
3. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
4. La finca vinculada a la instalación es la parcela 40 del polígono 11 y del diseminado 0002033WJ9700S0001BR del término municipal de Pozorrubielos de la Mancha. La superficie total vinculada asciende a 59.800 m²s.
5. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 9.563,89 m². Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es 15,99 %.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:

- De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que el informe sea favorable al incremento del porcentaje máximo de ocupación, en los términos indicados.

- De acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad, otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de evaluación de impacto ambiental, de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**, en relación con la zona de afección y con el abastecimiento de agua y del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE** en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de POZORRUBIELOS DE LA MANCHA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar en un 4% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, correspondiendo el dos por ciento al municipio en el que se desarrolle la actuación, y el resto para la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).

- Para la JCCM: 2% sobre 8.047.141,09 €. (160.942,62 €)

- Para el municipio de Pozorrubielos de la Mancha: 2% sobre 8.047.141,09 €. (160.942,62 €)

- El Ayuntamiento, una vez concedida la licencia municipal, deberán remitir la misma, así como, el justificante del pago del canon correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

“INGRESO EN EL PÀTRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO, PROMOVIDO POR, EN EL MUNICIPIO DE”

- (El ingreso no lleva IVA)

PUNTO 2.3 - EXPTE. 70/25. TRAMITA KM7A-CU-25/0004 “PROYECTO DE CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES”, PROMOVIDO POR AVATEL TELECOM S.A. EN TARANCÓN, HUELVES, PAREDES, BARAJAS DE MELO, SACEDA-TRASIERRA, VELLISCA, EL VALLE DE ALTOMIRA, HUETE, PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD, GASCUEÑA, OLMEDA DE LA CUESTA Y BUCIEGAS (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en los artículos 62 y 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

A. DOCUMENTACIÓN COMÚN

1. Solicitud de calificación urbanística de fecha 10 de octubre de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 237, de 9 de diciembre de 2025.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, semana del 21 al 27 de noviembre de 2025.
 - Tablón edictal 10-12-2025 al 09-01 de 2026

Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

3. Informe del **Servicio de Calidad Ambiental** de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de abril de 2025, en relación al PROYECTO DE EJECUCION DE CANALIZACION DE TELECOMUNICACIONES EN PAREDES, BARAJAS DE MELO, SACEDATRASIERRA Y VELLISCA, en el que se informa que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo, obra solicitud respecto al proyecto completo en materia de evaluación de impacto ambiental de fecha 17 de diciembre de 2025.

4. Informe favorable del **Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de Cuenca**, de fecha 28 de abril de 2025, en relación con el “Proyecto de ejecución de canalización de telecomunicaciones en Paredes, Barajas de Melo, Saceda-Trasierra y Vellisca”, y de fecha



Castilla-La Mancha

16 de mayo de 2025 respecto al PROYECTO DE EJECUCION DE CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES en el término municipal de Garcinarro-Valle de Altomira.

Obran solicitudes a la Consejería de Desarrollo Sostenible en materia de medio natural de fechas 21 de julio, 6 de agosto y 5 de septiembre de 2025, en relación con los proyectos de los términos municipales de El Valle de Altomira, Gascueña, Huelves, Huete y Portalrubio de Guadamejud.

Obra solicitud de autorización de ocupación temporal de vías pecuarias de fecha 23 de septiembre de 2025, en el término municipal de El Valle de Altomira.

Asimismo, obra solicitud de informe a la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de fecha 27 de octubre de 2025, en relación con la separata de Paredes-Barajas de Melo-Saceda Trasierra-Vellisca (montes de utilidad pública).

5. Resoluciones, autorizables con condiciones, de la Delegación Provincial de Cuenca de Educación, **Cultura** y Deportes, en materia de patrimonio cultural de fechas 3 de febrero de 2026 (Huete), 5 de mayo de 2025 (Paredes, Barajas de Melo, Saceda-Trasierra y Vellisca), 29 de octubre de 2025 (Gascueña), 30 de octubre de 2025 (Olmeda de la Cuesta), 2 de febrero de 2026 (Portalrubio de Guadamejud y Tarancón), 8 de octubre de 2025 (Valle de Altomira) y 28 de octubre de 2025 (Huelves).
6. Solicitudes de informe a la **Confederación Hidrográfica del Guadiana** de fechas 11 de abril y 28 de julio de 2025, en relación con los proyectos de los términos municipales de Huete y Paredes-Barajas de Melo-Saceda Trasierra-Vellisca, y de 23 de octubre de 2025 en relación con la separata de Vellisca.
7. Solicitudes de informe a la **Confederación Hidrográfica del Tajo** de fechas 27, 28 y 29 de septiembre de 2023, 18 de noviembre de 2024, 11 de abril, 12 de mayo, 11 de junio, 28 de julio y 5 y 10 de septiembre de 2025, en relación con los proyectos de los términos municipales de Valle de Altomira, Gascueña, Huelves, Huete, Olmeda de la Cuesta, Paredes-Barajas de Melo Saceda-Trasierra Vellisca, Portalrubio de Guadamejud y Tarancón.
8. Solicitudes de informe al Servicio de **Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento** en Cuenca de fechas 28 y 29 de septiembre de 2023, 18 de noviembre de 2024, 28 de julio y 5 de septiembre de 2025 respecto a los proyectos de los términos municipales de Valle de Altomira, Gascueña, Huelves, Huete, Olmeda de la Cuesta y Vellisca.
9. Solicitud de informe al **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana** de fecha 18 de noviembre de 2024 respecto al proyecto del término municipal de Huelves.
10. Decreto de autorización de la **Diputación Provincial de Cuenca** para ejecutar la obra/actuación “INSTALACIÓN DE NUEVO CABLE DE FIBRA ÓPTICA EN CRUZAMIENTO SUBTERRÁNEO CON LA CUV2122 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OLMEDA DE LA CUESTA (CUENCA)”, de fecha 14 de noviembre de 2023.

Asimismo, obran solicitudes a la Diputación Provincial de Cuenca de fechas 18 de noviembre de 2024, 28 de julio y 10 de septiembre de 2025, respecto a los proyectos de los términos municipales de Huelves, Huete y Portalrubio de Guadamejud.
11. Solicitud de informe a **ADIF**, de 11 de abril de 2025, respecto al proyecto de los términos municipales de Paredes, Barajas de Melo, Saceda-Trasierra y Vellisca.
12. Informe favorable de la **Consejería de Sanidad** de fecha 19 de febrero de 2026.

B. AYUNTAMIENTO DE TARANCÓN

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 15 de abril de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 17 de noviembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 18 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

C. AYUNTAMIENTO DE HUELVES

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 26 de septiembre de 2024.
2. Informe municipal, de fecha 31 de octubre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
3. Certificado municipal de fecha 31 de octubre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

D. AYUNTAMIENTO DE PAREDES

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 4 de abril de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 11 de diciembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

E. AYUNTAMIENTO DE BARAJAS DE MELO

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 4 de abril de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 2 de diciembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 2 de diciembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

F. AYUNTAMIENTO DE SACEDA-TRASIERRA



Castilla-La Mancha

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 4 de abril de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 3 de noviembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
3. Certificado municipal de fecha 4 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

G. AYUNTAMIENTO DE VELLISCA

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 4 de abril de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 11 de diciembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 11 de diciembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

H. AYUNTAMIENTO DE EL VALLE DE ALTOMIRA

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 12 de mayo y 6 de agosto de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 2 de diciembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 1 de diciembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

I. AYUNTAMIENTO DE HUETE

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 18 de diciembre de 2024.
2. Informe municipal, de fecha 14 de enero de 2026, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.

- d) Los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

J. AYUNTAMIENTO DE PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 16 de agosto de 2024.
2. Informe municipal, de fecha 2 de diciembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

K. AYUNTAMIENTO DE GASCUEÑA

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 5 y 29 de septiembre de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 19 de noviembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 19 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

L. AYUNTAMIENTO DE OLMEDA DE LA CUESTA

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 28 de septiembre de 2023.
2. Informe municipal, de fecha 18 de noviembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 19 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO.

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES EN LOS MUNICIPIOS DE TARANCÓN, HUELVES, PAREDES, BARAJAS DE MELO, SACEDA-TRASIERRA, VELLISCA, EL VALLE DE ALTOMIRA, HUETE, PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD, GASCUEÑA, OLMEDA DE LA CUESTA Y BUCIEGAS (CUENCA), de fecha agosto de 2025, y Anexos complementario de fechas octubre y diciembre de 2025, firmados por D. Sergio Rico Gutiérrez, Ingeniero Técnico de Telecomunicación, colegiado nº 14.670.

AVATEL TELECOM ha sido adjudicatario del siguiente proyecto en el marco del Programa de Universalización de Infraestructuras Digitales para la Cohesión- Banda Ancha (Plan Único Banda



Castilla-La Mancha

Ancha) en el año 2022. Este proyecto tiene como objetivo la extensión de la cobertura de la red de fibra óptica que proporcionará servicios de banda ancha de alta velocidad y de muy alta velocidad en diversas entidades de población o zonas de la provincia de CUENCA, conectando a los abonados que lo soliciten a la nueva red de altas prestaciones.

Igualmente, AVATEL TELECOM ha resultado adjudicataria del Programa UNICO-5G Redes Backhaul, cuyo objetivo principal es que el 75% de la población disponga de conexión 5G en 2025, facilitando a los habitantes y empresas de las zonas rurales el acceso a servicios de alta calidad al mismo nivel que el resto del país.

Ambos programas, permitirán a AVATEL TELECOM financiar inversiones y gastos asociados al desarrollo del proyecto seleccionado, como infraestructuras, obra civil, equipamiento o materiales, que permitirá que hogares en zonas rurales tengan por primera vez conexión a Internet de alta velocidad.

El objeto del presente proyecto es definir y valorar las actuaciones de la obra civil necesaria para establecer el trazado y las infraestructuras correspondientes a la canalización subterránea que va a ejecutar AVATEL TELECOM, siguiendo la normativa y reglamentación vigente, y garantizando las condiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo.

Mediante este proyecto se proporcionará servicios de banda ancha de alta velocidad y de muy alta velocidad en los municipios de Tarancón, Huelves, Paredes, Barajas de Melo, Saceda- Trasierra, Vellisca, El Valle de Altomira, Huete, Portalrubio de Guadamejud, Gacueña, Olmeda de la Cuesta y Buciegas.

Las obras consistirán en la interconexión de tramos de zanja para dar servicio a torres 5G con centrales de telecomunicaciones. En esta actuación los términos municipales afectados son Tarancón, Huelves, Paredes, Barajas de Melo, Saceda-Trasierra, Vellisca, El Valle de Altomira, Huete, Portalrubio de Guadamejud, Gacueña, Olmeda de la Cuesta y Buciegas. Para esto se realizará:

- En TARANCÓN, 6.473 metros lineales de zanja y se instalarán 15 arquetas.
- En HUELVES, 13.518 metros lineales de zanja y se instalarán 35 arquetas.
- En PAREDES, 7.855 metros lineales de zanja y se instalarán 17 arquetas.
- En BARAJAS DE MELO, 1.838 metros lineales de zanja y se instalarán 6 arquetas.
- En SACEDA-TRASIERRA, 3.283 metros lineales de zanja y se instalarán 8 arquetas.
- En VELLISCA, 4.069 metros lineales de zanja y se instalarán 15 arquetas.
- En EL VALLE DE ALTOMIRA, 26.373 metros lineales de zanja y se instalarán 98 arquetas.
- En HUETE, 15.893 metros lineales de zanja y se instalarán 57 arquetas.
- En PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD, 5.755 metros lineales de zanja y se instalarán 16 arquetas.
- En GASCUEÑA, 9.960 metros lineales de zanja y se instalarán 33 arquetas.
- En OLMEDA DE LA CUESTA, 4.704 metros lineales de zanja y se instalarán 21 arquetas.
- En BUCIEGAS, 0 metros lineales de zanja y se instalarán 0 arquetas.

Para el despliegue de la red se realizarán infraestructuras soterradas compuestas por un tubo de 40 mm de diámetro y un cable de 24 fibras ópticas.

En función del terreno afectado se distinguen 2 tipos de canalización:

- Canalizaciones en vías con superficies pavimentadas:

o En superficies asfaltadas u hormigonadas se prevén minicanalizaciones de dimensiones 20 x 30 cm ejecutadas a máquina con zanjadora, siempre que sea posible. Todo el relleno de la zanja se realizará con mortero de fraguado rápido.

- Canalizaciones de tierra:

o En tierra se prevén minicanalizaciones de dimensiones 20 x 80 cm ejecutadas a máquina con zanjadora.

o El relleno de zanjas se realizará con material seleccionado procedentes de excavación (suelo adecuados o tolerables), extendido, humectación y compactación en capas de 20 cm. de espesor, con un grado de compactación del 95% del proctor modificado.

o Se instalará cinta señalizadora a 0,35 m de profundidad.

El Uso de la Canalización será el siguiente:

- 1 Cable 24 fibras ópticas: Uso AVATEL TELECOM.

- 1 Conducto de 40mm: Reserva.

Se utilizará el tendido de un cable de 24 FO multitubo que presente una resistencia a la tracción como mínimo de 2700 newtons, resistencia al aplastamiento mínima de 2000 Newtons, resistencia a la propagación de fuego y temperatura extrema y protección con armadura metálica antirroedores sin subconductor y sobre el que irá subconductor interurbano de 40 mm, de alta densidad 100%, para reservas.

Se instalarán arquetas de 60x60x60 cm prefabricadas de hormigón con tapa de fundición dúctil D400 de acuerdo con EN14802 cada 500m de canalización y en los cambios de dirección con ángulos mayores o iguales a 90 grados, también se hará uso de ellas, en los casos que se prevea la instalación de una caja de empalme de fibras dónde se deban instalar cajas de empalme o exista la previsión de instalarlas en el futuro. Estos casos serán los siguientes:

- Unión de secciones de cable en canalización nueva, cada 4 kms.

- Cambio de tipología del cable.

- Unión con arqueta frontera de las torres de comunicaciones, a una distancia máxima de 5 metros. Si no existiera arqueta frontera, se instalarán dos arquetas.

- Unión con infraestructura de terceros, preferiblemente junto a arquetas o cámaras de registro de TESA.

Según la documentación técnica presentada, las parcelas afectadas por la instalación son:

Del término municipal de **Tarancón**:

Polígono 502, parcela 9008

Polígono 503, parcela 9013

Del término municipal de **Huelves**:

Polígono 505, parcelas 9003, 9001, 1, 9004

Polígono 506, parcelas 9001, 9003, 9002, 9004, 9005, 9007, 1, 6

Polígono 507, parcelas 9003, 9005, 9002

Polígono 508, parcelas 9008, 9007, 9010, 9016

Del término municipal de **Paredes**:

Polígono 501, parcelas 1030, 9014, 9018, 9012, 9019,

Del término municipal de **Barajas de Melo**:

Polígono 20, parcela 9009

Del término municipal de **Saceda-Trasierra**:



Castilla-La Mancha

Polígono 516, parcela 9001

Polígono 517, parcelas 9003 y 9001

Del término municipal de **Vellisca**:

Polígono 24, parcelas 9003, 9005, 9006, 450

Polígono 516, parcelas 9008, 46, 9003, 9006, 9013, 9009, 9001

Del término municipal de **El Valle de Altomira**:

Polígono 522, parcela 9001 (Mazarulleque)

Polígono 507, parcela 9005 (Mazarulleque)

Polígono 519, parcela 9001 (Mazarulleque)

Polígono 508, parcela 9001 (Mazarulleque)

Polígono 509, parcela 9001 (Mazarulleque)

Polígono 515, parcelas 9014, 9012, 9004 (Mazarulleque)

Polígono 513, parcela 9002 (Mazarulleque)

Polígono 514, parcelas 9003, 9005 (Mazarulleque)

Polígono 502, parcela 9001 (Mazarulleque)

Polígono 512, parcela 9001 (Garcinarro)

Polígono 520, parcela 9003 (Garcinarro)

Polígono 511, parcela 9004 (Jabalera)

Polígono 507, parcela 9011 (Jabalera)

Polígono 501, parcelas 9001, 9003 (Mazarulleque)

Polígono 26, parcelas 9001, 1 (Mazarulleque)

Polígono 509, parcelas 9011, 19, 9001 (Garcinarro)

Polígono 510, parcelas 9008, 9010 (Garcinarro)

Polígono 511, parcela 9001 (Garcinarro)

Polígono 518, parcela 5068 (Garcinarro)

Polígono 507, parcela 9005 (Garcinarro)

Polígono 513 parcelas 9003 y 9004 (Garcinarro)

Polígono 514, parcelas 9007, 9006, 9003, (Garcinarro)

Polígono 515, parcela 9014, 9005 (Garcinarro)

Del término municipal de **Huete**:

Polígono 508, parcela 9005 (Moncalvillo)

Polígono 504, parcelas 9004, 9002 (Moncalvillo)

Polígono 503, parcelas 9013, 9015 (Moncalvillo)

Polígono 522, parcela 9004 (Moncalvillo)

Polígono 525, parcelas 53, 54, 9001, 9002, 51 (Moncalvillo)

Polígono 523, parcelas 9003, 9 (Moncalvillo)

Polígono 524, parcelas 5, 4, 3 (Moncalvillo)

Polígono 518, parcelas 15, 14, 11, 9, 9003 (Valdemoro del Rey)

Polígono 516, parcela 9002 (Valdemoro del Rey)

Polígono 513, parcelas 9016, 9015, 9014 (Valdemoro del Rey)

Polígono 503, parcelas 9013, 9015, 92, 9017, 9003, 9002 (Valdemoro del Rey)

Polígono 504, parcelas 9021, 3, 9012, 9003, 9004 (Valdemoro del Rey)

Polígono 505, parcelas 9006, 9008, 9005 (Valdemoro del Rey)

Polígono 506, parcelas 9017, 9009, 5095, 5077, 5079 (Valdemoro del Rey)

Polígono 19, parcelas 547, 444 (Valdemoro del Rey)

Del término municipal de **Portalrubio de Guadamejud**:

Polígono 15, parcelas 810, 811, 9003

Polígono 508, parcela 9013

Polígono 503, parcela 9011

Polígono 504, parcela 9002

Polígono 505, parcela 9003

Del término municipal de **Gascuña**:

Polígono 621, parcela 9001

Polígono 511, parcela 9008

Polígono 510, parcela 9001

Polígono 508, parcela 9004

Polígono 507, parcela 9001

Polígono 515, parcelas 26, 9018, 9009

Polígono 501, parcelas 9002, 9001, 9004

Polígono 516, parcelas 9011, 9007, 9008

Del término municipal de **Olmeda de la Cuesta**:

Polígono 510, parcelas 9004, 9024

Polígono 501, parcelas 9004, 9005

Polígono 502, parcelas 9006, 9021

Polígono 512, parcela 9018

La superficie vinculada de las parcelas privadas en suelo rústico es la siguiente:

***MUNICIPIO DE HUELVES:**

MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	LONGITUD (m)	ZANJA (m ²)
Huelves	505	1	16113A50500001	294	58,8
Huelves	506	1	16113A50600001	149	29,8
Huelves	506	6	16113A50600006	87	17,4
TOTAL SUPERFICIE VINCULADA HUELVES					106

La superficie vinculada de Huelves supone un 11,78 % del total.



Castilla-La Mancha

*MUNICIPIO DE PAREDES:

MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	LONGITUD (m)	ZANJA (m ²)
Paredes	501	1030	16160A50101030	684	136,8
TOTAL SUPERFICIE VINCULADA PAREDES					136,8

La superficie vinculada de Paredes supone un 15,20 % del total.

*MUNICIPIO DE VELLISCA:

MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	LONGITUD (m)	ZANJA (m ²)
Vellisca	516	46	16249A51600046	35	7
Vellisca	24	450	16249A02400450	44	8,8
TOTAL SUPERFICIE VINCULADA VELLISCA					15,8

La superficie vinculada de Vellisca supone un 1,76 % del total.

*MUNICIPIO DE EL VALLE DE ALTOMIRA:

MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	LONGITUD (m)	ZANJA (m ²)
El Valle de Altomira	509	19	16098A50900019	18	3,6
El Valle de Altomira (Mazarulleque)	26	1	16098C02600001	96	19,2
El Valle de Altomira	518	5068	16098A51805068	8	1,6
TOTAL SUPERFICIE VINCULADA VELLISCA					24,4

La superficie vinculada de El Valle de Altomira supone un 2,71 % del total.

***MUNICIPIO DE HUETE:**

MUNICIPIO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	LONGITUD (m)	ZANJA (m ²)
Huete (Moncalvillo)	525	53	16117E52500053	244	48,8
Huete (Moncalvillo)	525	54	16117E52500054	261	52,2
Huete (Moncalvillo)	524	5	16117E52400005	124	24,8
Huete (Moncalvillo)	524	4	16117E52400004	99	19,8
Huete (Moncalvillo)	524	3	16117E52400003	32	6,4
Huete (Moncalvillo)	523	9	16117E52300009	164	32,8
Huete (Valdemoro del Rey)	518	15	16117G51800015	137	27,4
Huete (Valdemoro del Rey)	518	14	16117G51800014	141	28,2
Huete (Valdemoro del Rey)	518	11	16117G51800011	346	69,2
Huete (Valdemoro del Rey)	518	9	16117G51800009	43	8,6
Huete (Valdemoro del Rey)	503	92	16117G50300092	101	20,2
Huete (Valdemoro del Rey)	504	3	16117G50400003	168	33,6
Huete (Valdemoro del Rey)	506	5095	16117G50605095	9	1,8
Huete (Valdemoro del Rey)	506	5077	16117G50605077	162	32,4
Huete (Valdemoro del Rey)	506	5079	16117G50605079	100	20
Huete (Valdemoro del Rey)	19	547	16117G01900547	73	14,6
Huete (Valdemoro del Rey)	19	444	16117G01900444	50	10
Huete (Moncalvillo)	525	51	16117E52500051	540	108
TOTAL SUPERFICIE VINCULADA HUETE					558,8

La superficie vinculada de Huete supone un 62,10 % del total.

***MUNICIPIO DE PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD:**

MUNICIPIO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	LONGITUD (m)	ZANJA (m ²)
Portalrubio de Guadamejud	15	810	16171A01500810	87	17,4
Portalrubio de Guadamejud	15	811	16171A01500811	91	18,2
TOTAL SUPERFICIE VINCULADA PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD					35,6

La superficie vinculada de Portalrubio de Guadamejud supone un 3,96 % del total.

***MUNICIPIO DE GASCUEÑA:**

MUNICIPIO	POLIGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	LONGITUD (m)	ZANJA (m ²)
Gascueña	515	26	16099A51500026	112	22,4
TOTAL SUPERFICIE VINCULADA GASCUEÑA					22,4

La superficie vinculada de El Valle de Altomira supone un 2,49 % del total.

**SUPERFICIE TOTAL VINCULADA
899,8 m²**

El presupuesto de ejecución material total de la actuación es de 623.793,26 €.

El presupuesto de ejecución material en la superficie vinculada de la actuación (superficie que no es dominio público), y por lo tanto sujeta a canon urbanístico es de 27.249,67 €, desglosándose como sigue por términos municipales:

P.E.M. EN SUPERFICIE VINCULADA, HUELVES: 3.132,74 €
P.E.M. EN SUPERFICIE VINCULADA, PAREDES: 3.576,53€



Castilla-La Mancha

P.E.M. EN SUPERFICIE VINCULADA, VELLISCA: 1.619,11 €

P.E.M. EN SUPERFICIE VINCULADA, EL VALLE DE ALTOMIRA: 1.175,38 €

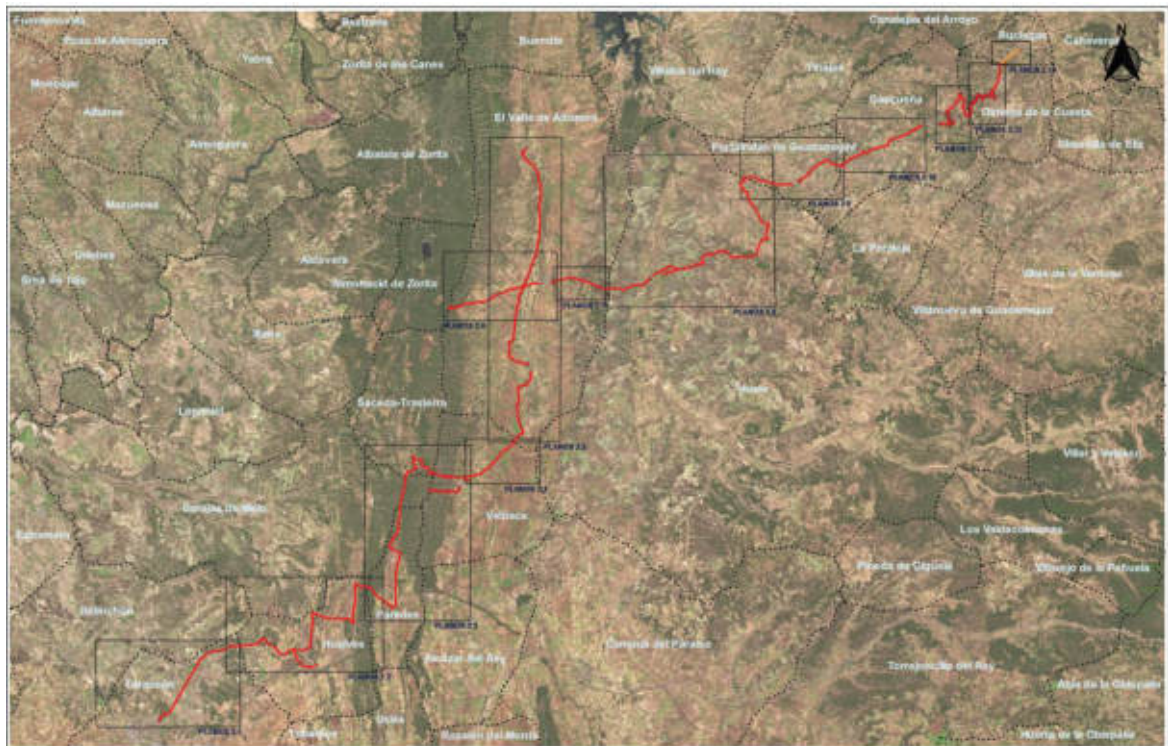
P.E.M. EN SUPERFICIE VINCULADA, HUETE: 16.354,63 €

P.E.M. EN SUPERFICIE VINCULADA, PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD: 853,96 €

P.E.M. EN SUPERFICIE VINCULADA, GASCUEÑA: 537,32 €

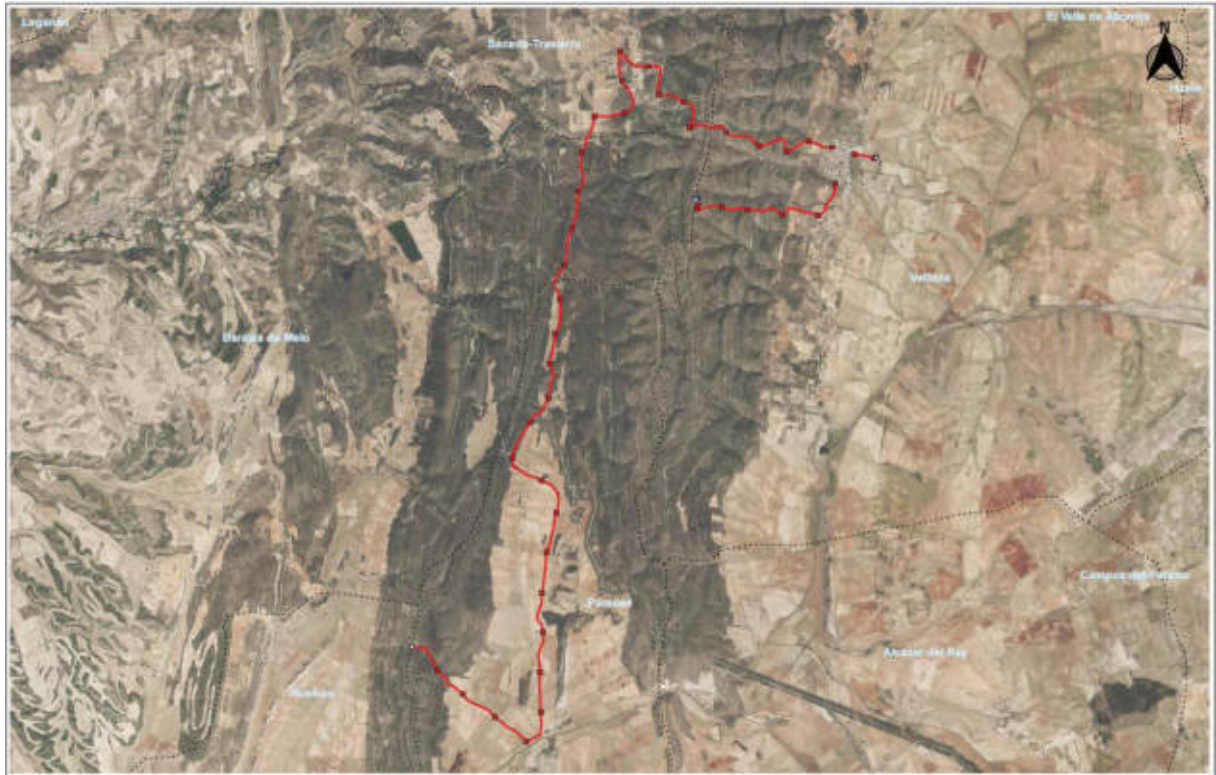
Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones
<i>Emplazamiento</i>	Varias parcelas de los términos municipales de Tarancón, Huelves, Paredes, Barajas de Melo, Saceda-Trasierra, Vellisca, El Valle de Altomira, Huete, Portalrubio de Guadamejud, Gascueña y Olmeda de la Cuesta.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Superficie vinculada</i>	899,8 m ²
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar.





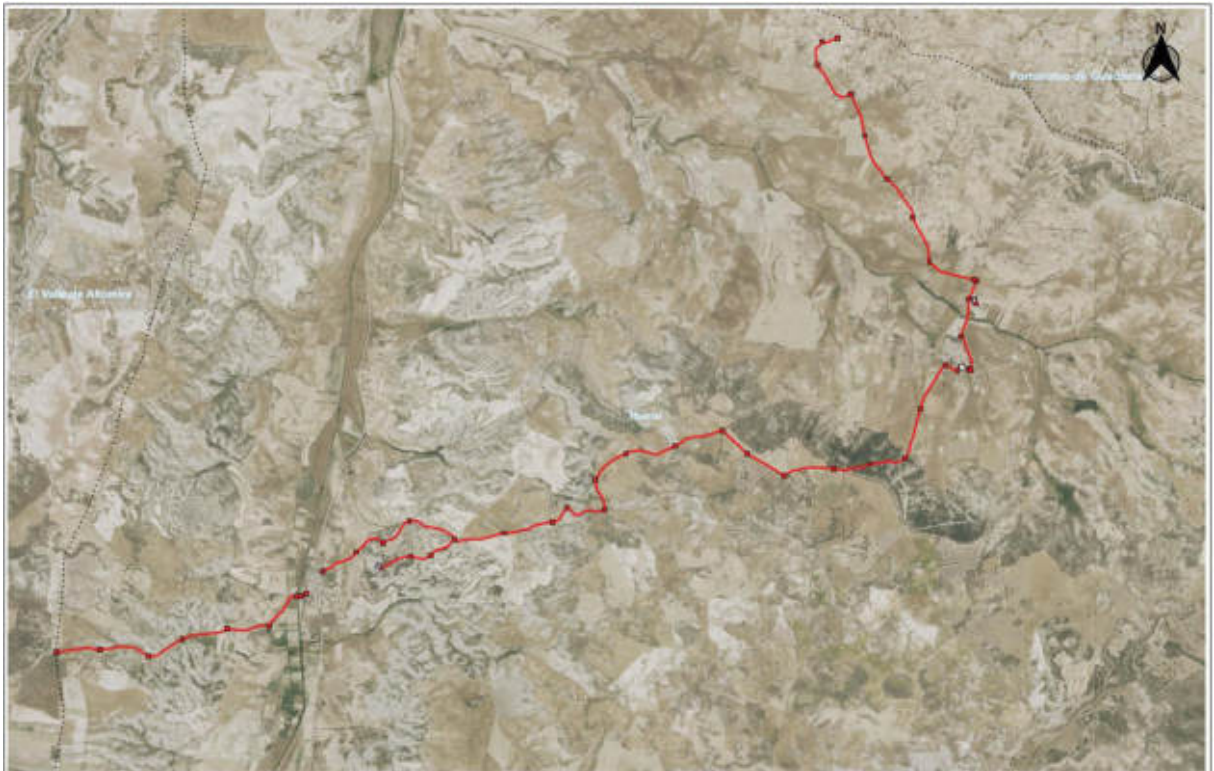
Castilla-La Mancha







Castilla-La Mancha







INFORME JURÍDICO.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones*. Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...*bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones...*, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad, otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, en materia de evaluación de impacto ambiental, vías pecuarias y montes de utilidad pública, de la CONSEJERÍA DE FOMENTO, en materia de carreteras, de las CONFEDERACIONES HIDROGRÁFICAS DEL TAJO Y DEL GUADIANA, en materia de aguas, del MINISTERIO DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD SOSTENIBLE, en materia de carreteras (Huelves), de ADIF, en relación con la afección a ferrocarriles (Paredes), y de la DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA, en materia de carreteras**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de TARANCÓN, HUELVES, PAREDES, BARAJAS DE MELO, SACEDA-TRASIERRA, VELLISCA, EL VALLE DE ALTOMIRA, HUETE, PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD, GASCUEÑA, OLMEDA DE LA CUESTA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:



Castilla-La Mancha

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- **Fijar en un 4% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos el 40% a partes iguales entre ellos y el otro 60% en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, y el resto para la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).**
 - Para la JCCM: 2% sobre 27.249,67 € (544,99 €)
 - Para los municipios, el 2% sobre 27.249,67 € (544,99 €), repartido según se establece en el artículo 64.3 el TRLOTAU:
 - Para el municipio de Tarancón: 19,82 €
 - Para el municipio de Huelves: 58,34 €
 - Para el municipio de Paredes: 69,52 €
 - Para el municipio de Barajas de Melo: 19,82 €
 - Para el municipio de Saceda-Trasierra: 19,82 €
 - Para el municipio de Vellisca: 25,57 €
 - Para el municipio de El Valle de Altomira: 28,68 €
 - Para el municipio de Huete: 222,88 €
 - Para el municipio de Portalrubio de Guadamejud: 32,76 €
 - Para el municipio de Gascueña: 27,96 €
 - Para el municipio de Olmeda de la Cuesta: 19,82 €
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- El Ayuntamiento, una vez concedida la licencia municipal, deberán remitir la misma, así como, el justificante del pago del canon correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

“INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO, PROMOVIDO POR, EN EL MUNICIPIO DE”

- (El ingreso no lleva IVA)

PUNTO. 2.4 - EXPTE. 82/25. TRAMITA KM7A-CU-25-0005. Proyecto para “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por BODEGAS Y VIÑEDOS LAS CALZADAS, S.L. dentro del término municipal de POZOAMARGO (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fechas 8 de agosto de 2025 y 9 de octubre de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
3. D.O.C.M. nº 213, de 4 de noviembre de 2025.
4. Periódico La Tribuna de Cuenca, de 30 de octubre de 2025.
5. Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 9 de diciembre de 2025.
6. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 17 de diciembre de 2025.
7. Informe municipal de fecha 15 de diciembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
8. Certificado municipal de fecha 22 de enero de 2026, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (captación).
9. Informe al Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 04/11/2025, donde se concluye que “no siendo necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental”.
10. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 23/12/2025.
11. Informe de excepcionalidad de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de fecha 13 de noviembre de 2025.
12. Declaración responsable aportada:



Castilla-La Mancha

“DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Vista la solicitud de Declaración Responsable por parte de la Delegación de Fomento en Cuenca respecto a la recalificación urbanística solicitada para construcción de una nave almacén en la parcela 95 del polígono 3 de Pozoamargo declaramos lo siguiente:

Daniel Sevilla Medina con DNI 47447870C es el propietario del 100% de la empresa Bodega y Viñedos Las Calzadas SLU con cif B16330870 propietaria del suelo del cual se ha solicitado dicha recalificación.

Por tanto, damos el consentimiento y confirmamos que en toda la tramitación de este expediente Daniel Sevilla ha actuado como administrador de Bodegas y Viñedos Las Calzadas SLU, así como que todos los datos que aparecen a nombre de Daniel Sevilla Medina pasen a solicitarse a nombre de Bodega y Viñedos Las Calzadas SLU.

Esperando una pronta respuesta, y para que así conste firmo en Pozoamargo a 29 de Diciembre del 2025”.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

ANTECEDENTES:

Con fecha 3 de septiembre de 2021 fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 7/21 la calificación urbanística 45/21 para el proyecto “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA” promovido por **BODEGAS Y VIÑEDOS LAS CALZADAS, S.L.**, en Pozoamargo (Cuenca), en la cual se establecían unas condiciones urbanísticas que se señalan a continuación

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 3, parcela 95
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental
Sup. parcela	5.258,70 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	5.258,70 m ² (informe de excepcionalidad)
Superficie ocupada	308 m ²
Ocupación	< 20 % (5,86 %)
Altura	< 8,5 m a cumbrera y 6 m a alero

En este sentido, señalar que la CPOTyU 7/21 otorgó la Calificación Urbanística condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la Consejería de EDUCACIÓN, CULTURA y DEPORTES, en materia de protección arqueológica y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en materia de carreteras.

En relación, a ello, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 8/25 celebrada en fecha 15 de diciembre de 2025 levantó el condicionante en el punto 5.1.:

PUNTO 5.1 C.U. 45/21.

PUNTO 4.5.- EXPTE. 45/21. Proyecto Básico y de Ejecución para “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por BODEGA Y VIÑEDOS LAS CALZADAS, S.L. dentro del término municipal de POZOAMARGO (Cuenca).

FECHA DE LA CPOTU: 3 de septiembre de 2021.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para el uso recogido en el Proyecto informado **condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la Consejería de EDUCACIÓN, CULTURA y DEPORTES, en materia de protección arqueológica y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en materia de carreteras**, lo que será comprobado con el otorgamiento de las licencias municipales por el Ayuntamiento de POZOAMARGO. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Con fecha 22 de octubre de 2025, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, se recibe la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 45/21:

- Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Pozoamargo, Decreto 2021-0067 de fecha 25 de octubre de 2021, sobre concesión de licencia urbanística.

PROYECTO ACTUAL:

Se aporta Proyecto de Nave Almacén Agrícola en Pozoamargo, de fecha julio de 2025 y visado con fecha 6 de agosto de 2025, con plano anexo visado con fecha 16 de enero de 2026, todo ello firmado por D. Alejo Gómez Hernandez, Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado nº 7694 COITA Centro.

El presente proyecto se redacta con objeto de la solicitud de la licencia municipal que ampare las obras necesarias para la construcción de una nave almacén agrícola de 21,18x15,17 metros, con una altura de 6 metros a alero y de 7,67 metros a la parte alta de la cumbre. La nave está, situada en la parcela 95, del polígono 3 de Pozoamargo (Cuenca) y cuyo promotor es Daniel Sevilla Medina, con DNI 47.447.870-C, por lo que se prepara el proyecto de obras, para solicitar la correspondiente Licencia Municipal de Obras, a cuyo fin encarga al técnico que suscribe el presente proyecto.

La nave está completamente diáfana, ya que se trata de un almacén y no requiere instalaciones de ningún tipo.

Denominación	Nave almacén agrícola
Dirección	Polígono 3. Parcela 95. 16708 – Pozoamargo (Cuenca)
Superficie construida:	321,30m ²
PEM	39.000€



Castilla-La Mancha

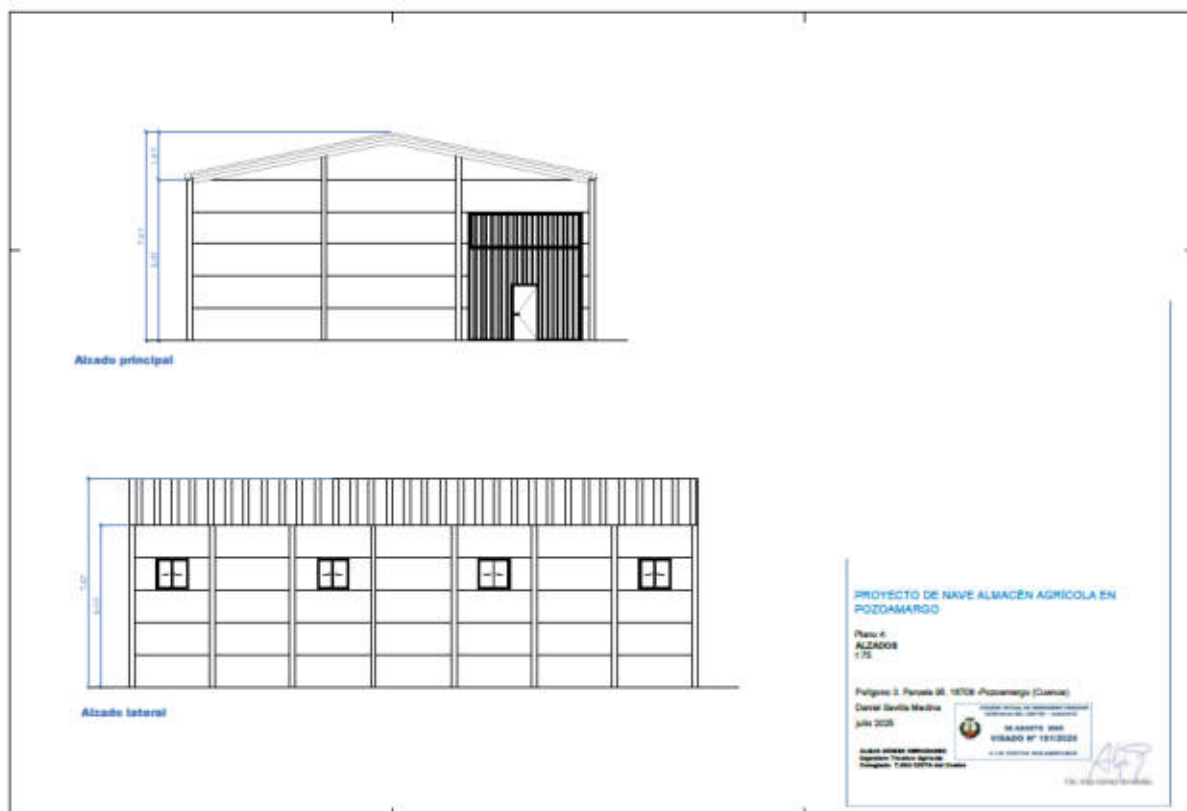
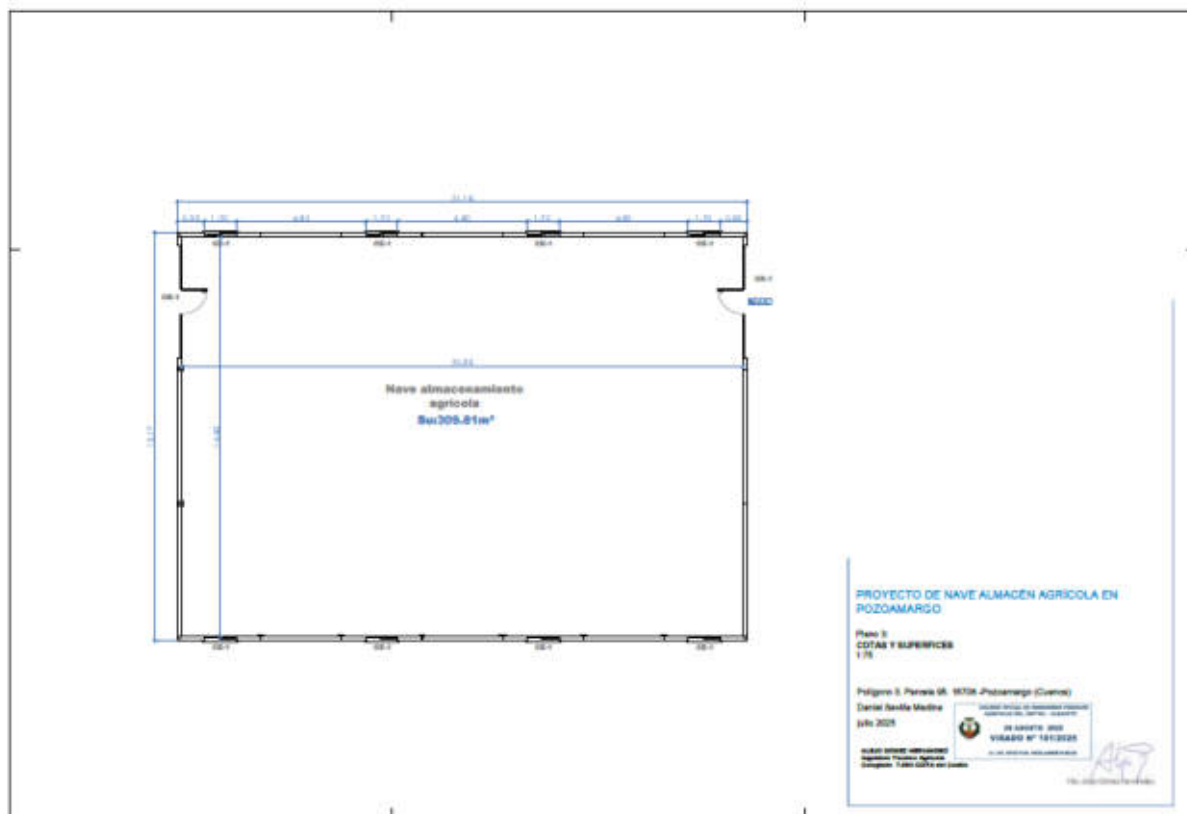
La parcela tiene forma irregular con una superficie total de 5.258,70 m², y se encuentra emplazada dentro del suelo rústico de Pozoamargo, junto al límite del núcleo urbano. Actualmente en la parcela, existe una nave almacén agrícola de 308m². La ocupación actual con la nave existente, es del 5,86%.

La superficie de la nave agrícola que se pretende construir es de 321,30m², La superficie ocupada por la nave agrícola a construir es de 321 m², que, sumada a la nave existente, sería de 621,30m². La ocupación prevista con la nueva nave sería del 11,97 % del total de la parcela.

Cuadro de Superficies	
Superficie Ocupada inicial	308,00 m ²
Superficie Ocupada ampliada	321,30 m ²
Superficie Ocupada total	629,30 m ²
Superficie Restante	4.629,97 m ²
Superficie Total Parcela	5.259,00 m ²
Ocupación Parcela inicial	5,86%
Ocupación Parcela ampliada	11,97%

Cuadro de Superficies Construidas	
Planta Baja	321,30 m ²





Justificación de no precisar de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica).

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 5.258,70 m²s y la superficie total ocupada es de $308 \text{ m}^2 + 321,30 \text{ m}^2 = 629,30 \text{ m}^2$, lo que supone una ocupación de 11,97 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes



Castilla-La Mancha

vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020 de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 10.000 m² para Suelo Rústico de Reserva y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumple el requisito de superficie mínima, de conformidad con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR, no obstante, dispone de informe de excepcionalidad de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 3, parcela 95
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental
<i>Sup. parcela</i>	5.258,70 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	5.258,70 m ² (informe de excepcionalidad)
<i>Superficie ocupada</i>	308 m ² + 321,30 m ² = 629,30 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (11,97 %)
<i>Altura</i>	< 8,5 m a cumbre y 6 m a alero

INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 61 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 4.3. la superficie mínima de la parcela, por lo que la actuación no cumple el requisito sustantivo. Ahora bien, el art. 3.3.c), permite su excepcionalidad, no precisando informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de un uso y actividad vinculado al sector primario.

ACUERDO FINAL:

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso recogido en el Proyecto informado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 2.5 - EXPTE. 84/25. TRAMITA KM7A-CU-25/0029 “PROYECTO DE LMT 20 KV S/C CS EASYCHARGER HASTA APOYO Nº26497 DE L15 GRAJA DE LA ST 3222 INIESTA”, PROMOVIDO POR I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U. EN CASTILLEJO DE INIESTA E INIESTA (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en los artículos 62 y 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

A. DOCUMENTACIÓN COMÚN

1. Solicitud de calificación urbanística de fecha 27 de octubre de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 228, de 25 de noviembre de 2025
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, semana del 14 al 20 de noviembre de 2025
 - Tablón edictal 26-11 al 26-12 de 2025

Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

3. Solicitud al Servicio de Industria y Energía de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 15 de abril de 2025.



Castilla-La Mancha

4. Resolución de 04/02/2026, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: LMT 20 kV S/C desde CT autovía A3 PK 224 hasta nuevo CS Easycharger y desde CS Easycharger hasta apoyo número 26497 de L5 Graja de la ST 3222 Iniesta (expediente S478/2025/CU/00046), situado en los términos municipales de Castillejo de Iniesta e Iniesta (Cuenca), cuya promotora es I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, SAU. DOCM nº 29 de 12 de febrero de 2026.
5. Resolución, autorizable con condiciones, de fecha 26 de diciembre de 2025 de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, materia de patrimonio cultural.
6. Solicitud de autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 11 de noviembre de 2025. No obstante, según la Resolución de 04/02/2026, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, citada anteriormente: "El trazado de la LMT discurre por terrenos pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Júcar, organismo que han sido consultados para que informe en el ámbito de sus competencias. Dicho organismo indica que no existen cauces próximos a los terrenos afectados por el proyecto ni se prevé afección al Dominio Público Hidráulico (DPH) del Estado, y que no se prevé por su naturaleza la generación de aguas residuales, el vertido de aguas pluviales ni el consumo de agua. No se efectúan consideraciones adicionales en lo referente a la protección de los recursos hídricos."
7. Solicitud de autorización a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de fecha 11 de noviembre de 2025.
8. Solicitud de autorización a ADIF de fecha 30 de enero de 2026.

B. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJO DE INIESTA

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 15 de abril de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 3 de febrero de 2026, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 3 de febrero de 2026, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

C. AYUNTAMIENTO DE INIESTA

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 15 de abril de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 1 de diciembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 26 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO.

Proyecto de "LMT 20 KV S/C DESDE CS EASYGHARGER HASTA APOYO N°26497 DE L15 GRAJA DE LA ST 3222 INIESTA" en los TÉRMINOS MUNICIPALES de CASTILLEJO DE INIESTA E INIESTA (CUENCA), de fecha 6 de marzo de 2025, y anexos de fechas 10 y 13 de noviembre de 2025 y 6 de febrero de 2026, firmados por D. Ginés Carrero Sánchez, Graduado en Ingeniería Eléctrica, Colegiado nº 1.315.

La Sociedad I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U. tiene dentro de sus planes de mejora la construcción de una nueva línea eléctrica de media tensión, de 20 kV y simple circuito, denominada "LMT 20 KV S/C CS EASYCHARGER HASTA APOYO N°26497 DE L15 GRAJA DE LA ST 3222 INIESTA" en los TÉRMINOS MUNICIPALES de CASTILLEJO DE INIESTA E INIESTA" con el objeto de mejorar el suministro de energía eléctrica.

La línea aérea de media tensión 20 kV y simple circuito proyectada, estará formada por conductor del tipo 100-AL1/17-ST1A. Comenzará en el apoyo existente nº 26497, del tipo 14 C 2000 realizando un vano de tense reducido, en el cual se instalarán seccionadores unipolares. Desde este apoyo partirá la LAMT proyectada hacia el apoyo proyectado nº 23, del tipo 18 C 4500, en el que se instalará un entronque A/S con pararrayos y seccionadores unipolares. Este tramo de la nueva línea aérea de media tensión tendrá una longitud de 3462 metros.

La nueva línea proyectada pretende el cierre de las líneas, conectando la L15 Graja de la ST Iniesta 3222, con el centro de transformación CS EASYCHARGER.

La línea constará de un tramo en subterráneo formado por conductor del tipo AL HEPRZ1 12/20 kV 3x240 mm², que comenzará en el entronque A/S del apoyo proyectado nº 23 en el punto con coordenadas ETRS89 X: 607162, Y: 4374755 y llegará al centro de transformación existente CS EASYCHARGER, entrando a una celda de línea libre. La línea discurrirá por canalización entubada en tubo de plástico de 160 mm de diámetro, la canalización será de dos tubos, hasta llegar. Este tramo de la nueva línea subterránea tendrá una longitud de canalización de aproximadamente 127 metros y una longitud de cable de 142 metros (127 m de trazado + 12 entronque aéreo-subterráneo + 3 entrada al centro).

La línea proyectada transcurrirá en dirección noroeste y transcurre por los términos municipales de CASTILLEJO DE INIESTA e INIESTA (Cuenca).

De la línea proyectada, 127m de tramo subterráneo y 1025 m de tramo aéreo pertenece al T.M. de CASTILLEJO DE INIESTA y 2437 m de tramo aéreo pertenece al T.M. de INIESTA.

Según la documentación técnica presentada, las parcelas afectadas por la instalación son:

Del término municipal de Iniesta:

POLÍGONO: 12 PARCELAS: 103, 97, 106, 105, 99, 80, 82, 78, 77, 76, 75, 71, 73 y 9001

POLÍGONO: 13 PARCELAS: 20, 9002, 40, 44, 61

Del término municipal de Castillejo de Iniesta:

POLÍGONO: 7 PARCELAS: 96, 106, 107, 108, 110, 111, 113, 114, 9008, 115, 117, 119, 120, 125, 126, 128, 127, 129, 130 y 9011

POLÍGONO: 8 PARCELAS: 297, 296, 295, 294, 299, 300, 295, 305, 308, 9022, 439, 438, 318

Las superficies vinculadas son las siguientes:

T.M. de INIESTA



Castilla-La Mancha

SUPERFICIE VINCULADA TOTAL (m²): 14.568 (71,39 %)

T.M. de CASTILLEJO DE INIESTA

SUPERFICIE VINCULADA TOTAL (m²): 5.838 (28,61 %)

SUPERFICIES VINCULADAS TOTALES (m²): 20.406

**En las superficies totales vinculadas no se ha tenido en cuenta la superficie de dominio público.

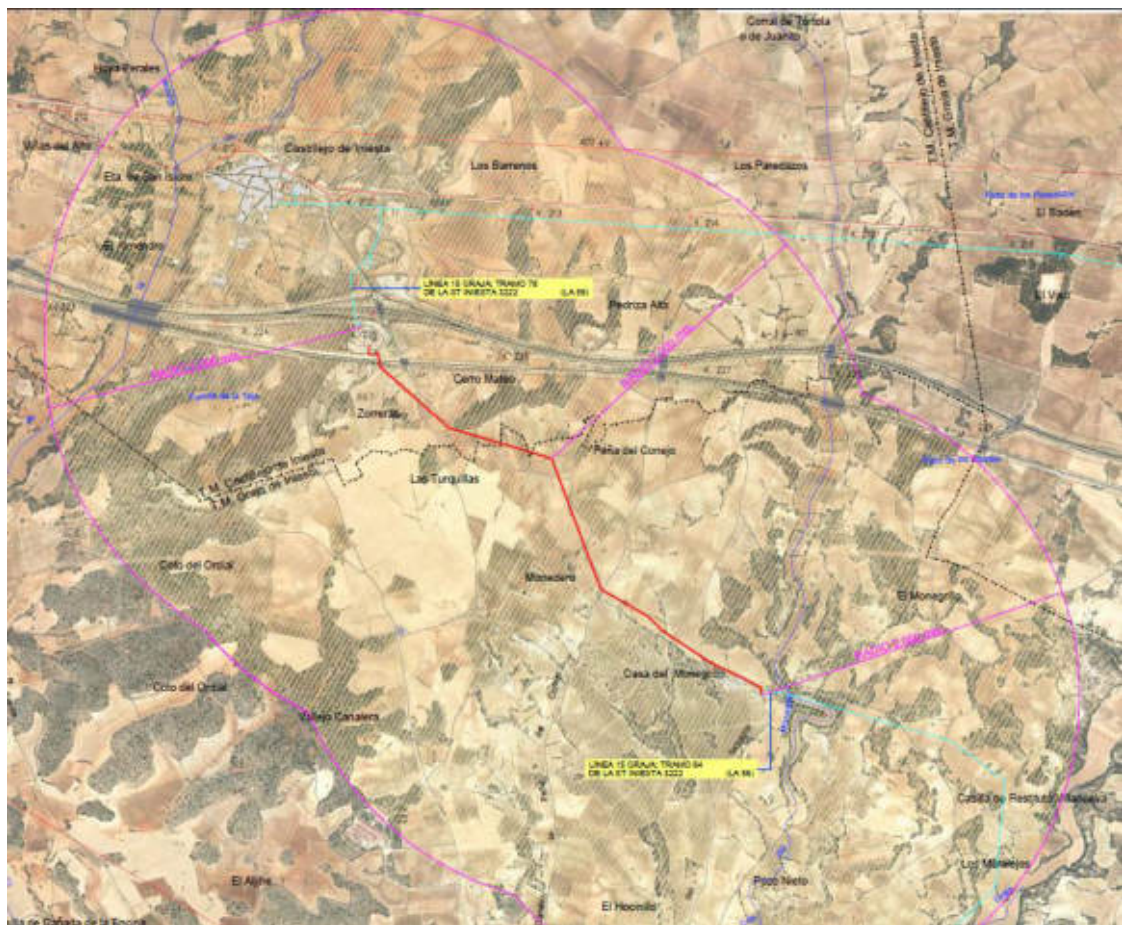
El presupuesto de ejecución material total es de 136.771,02 €.

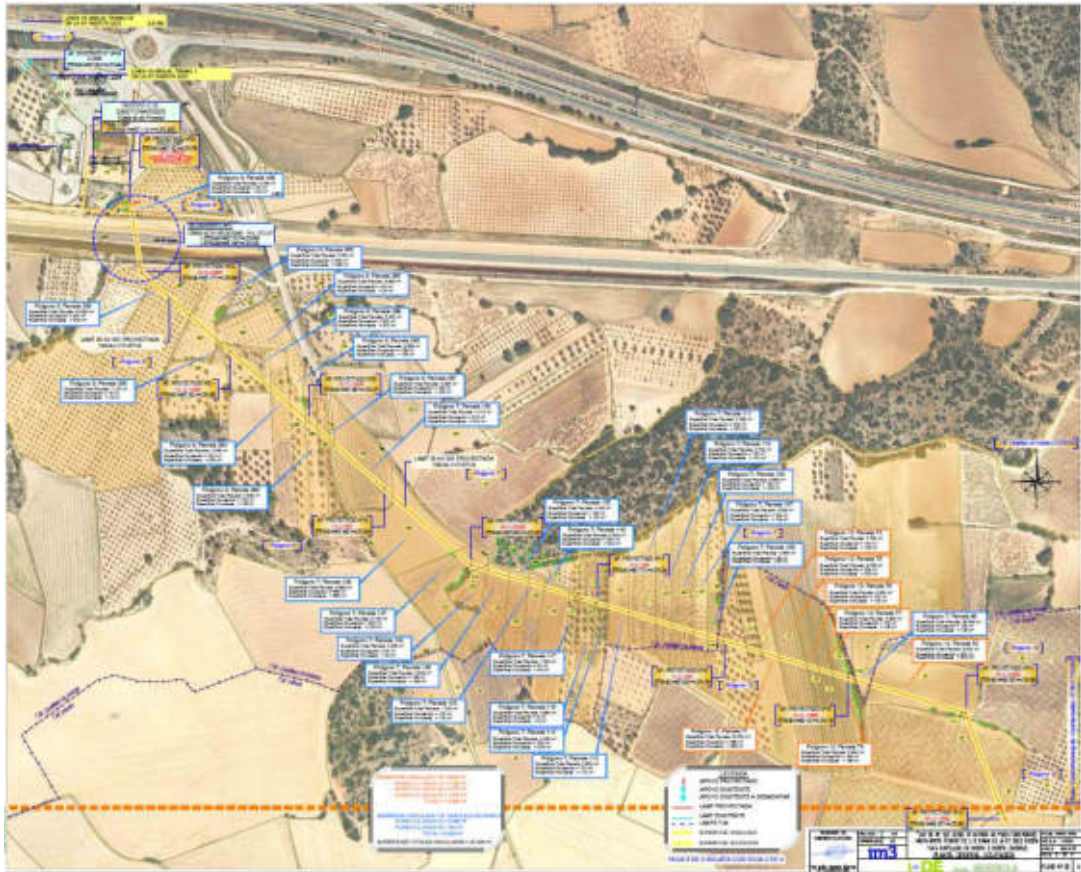
El presupuesto del término municipal de Castillejo de Iniesta es de 81.531,36 €.

El presupuesto del término municipal de Iniesta es de 55.239,66 €.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, transporte y distribución de energía eléctrica
<i>Emplazamiento</i>	Varias parcelas de los términos municipales de Castillejo de Iniesta e Iniesta
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Superficie vinculada</i>	20.406 m ²





INFORME JURÍDICO.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, “los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.” Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1. 3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º. a) segundo párrafo que: " *...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal*".

ACUERDO FINAL:

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en cuanto a la autorización administrativa de aprobación del proyecto, de **ADIF**, en relación con la afección a ferrocarriles, y del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de INIESTA y CASTILLEJO DE INIESTA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- **Fijar en un 4% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos el 40% a partes iguales entre ellos y el otro 60% en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, y el resto para la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).**
 - Para la JCCM: 2% sobre 136.771,02 € (2.735,42 €)
 - Para los municipios, el 2% sobre 136.771,02 € (2.735,42 €), repartido según se establece en el artículo 64.3 el TRLOTAU:
 - Para el municipio de Iniesta: 1.718,77 €
 - Para el municipio de Castillejo de Iniesta: 1.016,65 €
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- El Ayuntamiento, una vez concedida la licencia municipal, deberán remitir la misma, así como, el justificante del pago del canon correspondiente a la Junta de



Comunidades de Castilla-La Mancha, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

“INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO, PROMOVIDO POR, EN EL MUNICIPIO DE”

- (El ingreso no lleva IVA)

PUNTO 2.6. - EXPTE. 99/25. TRAMITA KM7A-CU-26/0110. Proyecto de “LEGALIZACIÓN DE NAVES DESTINADAS A SECADO, MANIPULACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AJOS”, promovido por la mercantil CUMARLI PEDROÑERAS, S.L., dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 14 de marzo de 2024 y calificación urbanística de fecha 28 de noviembre de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 203, de 21 de octubre de 2025.
 - Voces de Cuenca, de fecha 26 de septiembre de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 19 de noviembre de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito con fecha de 24 de noviembre de 2025.
4. Informe municipal de fecha 21 de noviembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 20 de noviembre 2025 de clasificación del suelo donde se establece que se trata de Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
 6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 12 de enero de 2026, según el cual no es necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
 7. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 12 de noviembre de 2025.
 8. Comunicación a los Ayuntamientos colindantes de fecha 25 de agosto de 2025: Rada de Haro, Las Mesas, La Alberca de Záncara, El Provencio, El Pedernoso, San Clemente, Villaescusa de Haro, Belmonte, Villarrobledo.
 9. Justificación de disposición de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica según documentación técnica:
 - Para el suministro de agua se dispone de un depósito de 1.000 litros.
 - Recogida de aguas fecales por fosa séptica de 1 m3.
 - Suministro eléctrico con CT bajo poste de 250 KVA.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

ANTECEDENTES:

En primer lugar, señalar, que el expediente C.U. 82/23 correspondiente al proyecto de ACOMETIDA AEROSUBTERRÁNEA DE AT A 20 KV Y CT COMPACTO BAJO POSTE DE 250 KVA CON DESTINO A NAVES DE SECADO, MANIPULACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AJOS calificación urbanística en la CPOTyU 4/2023 celebrada en fecha 18 de julio de 2023, otorgándose con las siguientes características:

<i>Uso</i>	Dotacional privado, transporte de energía eléctrica
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 62, parcelas 268, 264 y 9003
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras

El Ayuntamiento de Las Pedroñeras dejó claras las siguientes circunstancias:

La finalidad del presente proyecto es el suministro de energía eléctrica a Naves de Secado, Manipulación y Almacenamiento de Ajos, sita en Polígono 62, Parcela 268, Paraje "Árbol de Sales" de la localidad de Las Pedroñeras (Cuenca).



Castilla-La Mancha

El Ayuntamiento de Las Pedroñeras aporta licencia municipal concedida en fecha 2 de noviembre de 2021 donde establece “Conceder a CUMARLI PEDROÑERAS, S.L. licencia para realizar obras consistentes en NAVES DESTINADAS A SECADO, MANIPULACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AJOS en POLIGONO 62 PARCELA 268, PARAJE "ARBOL DE SALES", de este término municipal de Las Pedroñeras”.

PROYECTO ACTUAL:

Previamente al proyecto actual, el promotor establece las siguientes circunstancias acaecidas en relación a la anterior licencia:

- El 20/03/2021 Cumarli Pedroñeras S.L. solicita Licencia de Obra para construcción de Naves destinadas a Secado, Manipulación y Almacenamiento de Ajos. La nave de manipulación de 1.500 m² (60 m x 25 m) y la nave secadero de ajos de 314,21 m² (24,17 m x 13 m) tienen una altura a alero de 6,00 metros, según proyecto Visado N° 210882.
- El 29/10/2021 el Ayuntamiento de Las Pedroñeras concede Licencia Urbanística para la construcción de dichas naves.
- En el trascurso de la obra, la empresa peticionaria Cumarli Pedroñeras S.L., decide realizar la construcción de dos cámaras frigoríficas en la nave de manipulación indicada. Las cámaras frigoríficas de almacenamiento de ajos, necesitan disponer de una altura libre mínima de 8,00 m para lo cual es necesario elevar la nave de manipulación hasta una altura de 9,00 metros a alero. La altura de la nave secadero de ajos se mantiene en 6 metros a alero.
- El 08/04/2022 se solicita Calificación Urbanística al Ayuntamiento de las Pedroñeras para acometida Aéreo-Subterráneo de A.T. a 20 KV y C.T. Compacto Bajo Poste de 250 KVA con destino a naves de secado, manipulación y almacenamiento de ajos.
- El 26/09/2023 el Ayuntamiento de las Pedroñeras concede licencia para la acometida Aéreo-Subterráneo de A.T. a 20 KV y C.T. Compacto Bajo Poste de 250 KVA con destino a naves de secado, manipulación y almacenamiento de ajos. La instalación de Alta Tensión no se ha modificado.
- El 19/04/2024, se solicita al Ayuntamiento de Las Pedroñeras Licencia de obras para las 2 cámaras frigoríficas.
- El 14/03/2025 se solicita Licencia de Calificación Urbanística para la legalización de naves destinadas a secado, manipulación y almacenamiento de ajos, según proyecto visado N° 240484 de fecha 12/03/2024.

En relación, al presente expediente, se aporta:

- Proyecto para legalización de naves destinadas a secado, manipulación y almacenamiento de ajos, de fecha febrero de 2024, visado con fecha 12 de marzo de 2024.
- Proyecto para ampliación de instalación eléctrica de B.T. para industria destinada a secado, manipulación y almacenamiento de ajos en cámaras frigoríficas, de fecha febrero de 2024.
- Proyecto para instalación de 2 cámaras frigoríficas en industria destinada a secado, manipulación y almacenamiento de ajos, de fecha febrero de 2024.
- Anexo a proyecto de legalización de naves destinadas a secado, manipulación y almacenamiento de ajos, instalación de cámaras frigoríficas y adecuación de la instalación eléctrica, de fecha 26 de mayo de 2025, visado con fecha 8 de agosto de 2025.
- Anexo aclaratorio para legalización de naves destinadas a secado, manipulación y almacenamiento de ajos, instalación de cámaras frigoríficas y adecuación de la instalación eléctrica, de fecha 18 de diciembre de 2025.

Toda la documentación aportada se encuentra firmada por D^a. M. Nieves Galindo Castillo, Ingeniera Técnica Industrial, colegiada nº 1671 del COITIAB.

La Empresa CUMARLI PEDROÑERAS S.L., con domicilio en C/ Guardia Civil, Nº 14 de la localidad de Las Pedroñeras (Cuenca) y N.I.F: B-16343519, ha realizado la construcción de unas Naves Agrícolas de 1.814,21 m², de dimensiones 60 m x 25 m y 24,17 m x 13 m, destinadas a Manipulación, Secado y almacenamiento de ajos. La Nave de 60 m x 25 m destinada a Manipulación y almacenamiento, es una nave Cerrada de 9,00 m. de altura a alero y la Nave de 24,17 m x 13 m destinada a Secadero es totalmente abierta y de 6,00 m de altura a alero.

Las naves se ubican en el Término Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), en la Parcela 268 del Polígono 62, Paraje "Árbol de Sales", siendo la superficie de dicha parcela de una Hectárea cuarenta y dos áreas y noventa y cinco centiáreas (14.295 m²). La Parcela 268 objeto del presente proyecto, es el resultado de la agrupación de las parcelas 268, 271, 272 y 273 del Polígono 62 (según escritura adjunta). El emplazamiento de dichas naves, queda definido en los planos de situación y emplazamiento adjuntos.



Castilla-La Mancha

La actividad a desarrollar en la nave es la de Secado, Manipulación y Almacenamiento de Ajos procedentes de la producción de la Empresa.

El proceso se inicia con la llegada de los ajos cortados en palots de plástico (medidas 1.200mm*1.000mm*790mm y capacidad de almacenamiento de 500 Kg), procedentes de las parcelas de siembra, en camiones de gran tonelaje, hasta el Municipio, donde se procede al secado mediante ventiladores en la Nave Secadero. Una vez secos, se clasifican y almacenan hasta su posterior transformación.

Para realizar el clasificado, se ha instalado en la nave una clasificadora de 30m de longitud. Una vez los ajos están clasificados, se almacenan en torres de palots, a la espera de su transformación.

El almacenamiento en Palots permite un transporte del producto más higiénico, resistente y estable, mejorando eficientemente la utilización del espacio.

La empresa Cumarli Pedroñeras S.L., tiene el propósito de ampliar la instalación eléctrica de Baja Tensión con la que cuenta actualmente la industria de su propiedad, para dotar de suministro eléctrico una segunda Nave destinada a Manipulación y Almacenamiento de ajos en Cámaras Frigoríficas de superficie 1.480,75 m² sita en el Polígono 62, Parcela 268 de la localidad de Las Pedroñeras 16.660 (Cuenca). El presente proyecto definirá las instalaciones necesarias para su puesta en marcha. La instalación eléctrica actual tiene N° de Expte IRISI/23/231203/000910 y N° de Registro SJE4-0000029012.

También tiene el propósito de instalar 2 Cámaras Frigoríficas al objeto de destinarlas al almacenamiento de ajos en una nave de su propiedad destinada a la manipulación de ajos, sita en el Polígono 62, Parcela 268, Paraje "Árbol de Sales" de la localidad de Las Pedroñeras (Cuenca). El presente proyecto definirá la instalación de las dos Cámaras Frigoríficas.

La Parcela 268 del Polígono 62, objeto del Presente Proyecto, tiene una superficie de una hectárea, cuarenta y dos áreas y noventa y cinco centiáreas, es decir 14.295 m².

CUADRO DE EDIFICACIONES Y SUPERFICIES		
DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ÚTIL
NAVE MANIPULACIÓN		1.077,48 m ²
CÁMARA 1		135,00 m ²
CÁMARA 2		255,00 m ²
SALA C. ELÉCTRICOS E INVERSORES		13,60 m ²
ASEO FEMENINO		6,80 m ²
ASEO MASCULINO		4,42 m ²
TOTAL NAVE MANIPULACIÓN	1.500,00 m²	1.477,55 m²
NAVE SECADERO	314,21 m ²	
TOTAL	1.814,21 m²	

% OCUPACIÓN DE PARCELAS POR LAS EDIFICACIONES				
POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE VINCULADA	SUPERFICIE EDIFICACIONES	%OCUPACIÓN
62	268	14.295 m ²	1.814,21 m ²	12,69 %

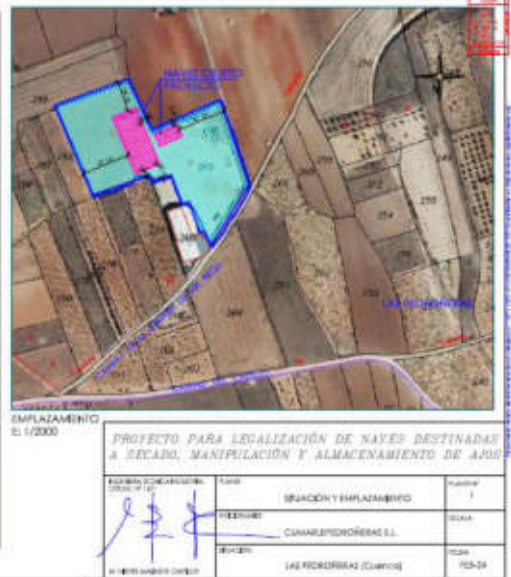
% OCUPACIÓN ACONDICIONAMIENTO DE PATIO EXTERIOR		
PAVIMENTO	SUPERFICIE	% OCUPACIÓN
SOLERA DE HORMIGON	6.000 m ²	41,97 %

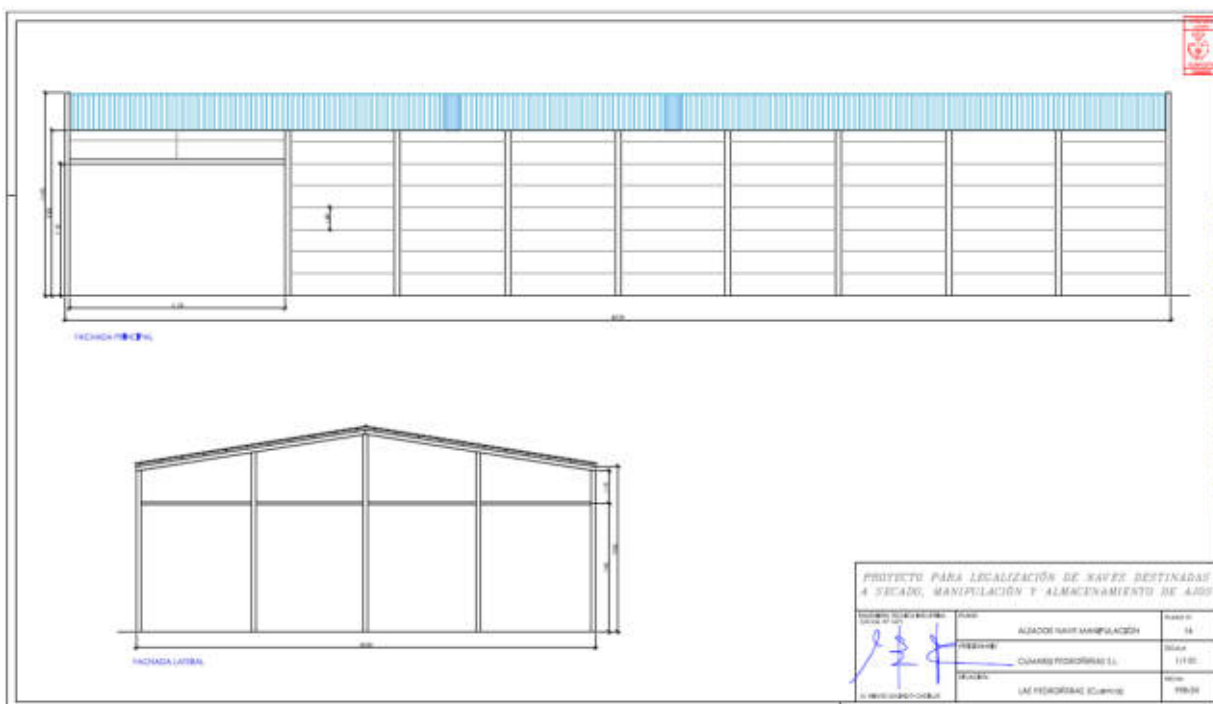
Por tanto:

- % Ocupación de las parcelas por la edificación: 12,69%
- % Ocupación acondicionamiento de patio: 41,97%
- % Ocupación total de la finca: 54,66 %



Castilla-La Mancha





La superficie vinculada a la edificación es de 14.295 m², con una superficie ocupada por edificaciones de 1.814,21 m², con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 12,69 %. La superficie ocupada por acondicionamiento de parcela es de 6.000 m², con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 41,97 %. Ascendiendo la ocupación total de la finca al 54,66 %, inferior al 80 % establecido por la Orden 4/2020.

PEM: Legalización Naves: 145.726,14 €.

Ampliación Instalación Eléctrica: 27.377,52 €.

Cámaras Frigoríficas: 80.573 €.

TOTAL P.E.M.: 253.676,66 €.

<i>Uso</i>	Sector Primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 62, parcela 268
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcelas</i>	14.295 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	14.295 m ²
<i>Ocupación</i>	Edificaciones 1.814,21 m ² (12,69 %) Parcela 6.000 m ² (41,97 %) Total 7.814,21 m ² (54,66 %)
<i>Retranqueos</i>	> 5 m a linderos >15 m a eje de caminos

Descrita a grandes líneas la instalación, debido a la naturaleza y finalidad de la actividad se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de



Castilla-La Mancha

acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR. En este sentido indicar que el artículo 2.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (legislación básica) define a la actividad agraria como “*el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderas y forestales.*”

INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR.

ACUERDO FINAL:

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
 - Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
 - Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
 - Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Al tratarse de un expediente de legalización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.

PUNTO 2.7. - EXPTE. 103/25. TRAMITA KM7A-CU-25-0075. Proyecto de “REFORMA DE EDIFICIO PARA VIVIENDA HABITUAL Y EXPLOTACIÓN DE AGROTURISMO”, promovido por D. JOSÉ DANIEL MARTÍNEZ GARRIDO dentro del término municipal de POZORRUBIO DE SANTIAGO (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos

en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 19 de noviembre de 2022.
2. Informe de Alcaldía de 11 de diciembre de 2025 donde se establece:

“En referencia a la edificación previa existente en la finca de referencia – polígono 3 parcela 108- Referencia catastral 16176A003001080001IU, conocida como CASA VIÑAS, se correspondían a viviendas antiguas de guardas y construcciones agrarias, dependientes de la finca de Torrelengua.

Tales edificaciones, en estado de abandono con anterioridad al proyecto de rehabilitación a que el expediente se refiere, por su antigüedad (según catastro 1930) no cuentan con licencia urbanística, ni procede legalización, encontrándose sin uso con anterioridad al inicio del proyecto pretendido”.

3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 206, de 24 de octubre de 2025
- Las Noticias de Cuenca, de 27 de octubre de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 7 de diciembre de 2025.

4. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 8 de diciembre de 2025.
5. Informe municipal de fecha 16 de octubre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
6. Certificado municipal de fecha 16 de octubre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como “Suelo Rústico de Reserva” y existe un elemento incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
7. Resolución fecha 04-01-2025 de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto “Reforma de edificio para vivienda habitual y explotación de agroturismo” (Exp. PRO-CU-24-1356), situado en el término municipal de Pozorrubio de Santiago (Cuenca), cuyo promotor es D. José Daniel Martínez Garrido.
8. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de patrimonio cultural, con permiso de intervención arqueológica de fecha 5 de agosto de 2025.
9. Informe favorable del Servicio de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de fecha 28 de febrero de 2024.



Castilla-La Mancha

- Informe favorable del Servicio de Turismo y Artesanía de Cuenca de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de fecha 18 de marzo de 2024, respecto a la explotación de agroturismo.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

Proyecto Básico y de Ejecución de REFORMA de Edificio para VIVIENDA Habitual y Explotación de AGROTURISMO, en el Polígono 3, Parcela 108, en POZORRUBIO de SANTIAGO, provincia de Cuenca, para D. Jose Daniel MARTINEZ GARRIDO, visado con fecha 28-04-2021 y anejo posterior visado con fecha 01-03-2024, firmados por D. Manuel DEBEZA TAPIA Arquitecto colegiado nº 199, del Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha.

Inicialmente se realizó el Proyecto Básico y de Ejecución para Vivienda habitual y Explotación de Agroturismo, con 5 Apartamentos, se presenta el presente Modificado, sin variar la Superficie Construida, pero con 6 Apartamentos.

La documentación del presente Anexo a la Memoria se redacta para establecer el USO de AGROTURISMO con los 6 APARTAMENTOS y 1 VIVIENDA y el Uso Residencial de 1 vivienda para vivienda habitual, según Planos Adjuntos.

Se trata de un edificio aislado, de dos plantas s/r de altura, en el que la sección se considera elemento fundamental para la configuración del edificio.

Se trata de un edificio cuyo núcleo de comunicaciones se ha dispuesto de tal manera que se reduzcan lo máximo posible los recorridos de acceso a la vivienda. En la vivienda se ha primado, así mismo, la reducción de recorridos de circulación no útiles, como son los pasillos, ubicando las zonas comunes de la vivienda en la parte central de la pieza. En cuanto a las dimensiones de las dependencias se ha seguido lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor. El garaje dentro de la parcela está dotado de todos los servicios básicos, así como los de telecomunicaciones.

El proyecto de casa rural reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso. La vivienda se ha proyectado de tal manera que puedan ser utilizados para uso residencial, cualquier actividad que se desarrolle en ellos requerirá un proyecto específico de acondicionamiento para la actividad concreta que en ellos se desarrolle. El conjunto de la edificación proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños. El edificio en su conjunto dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida. El conjunto edificado y cada uno de las dependencias, disponen de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes. La casa rural dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiéndolos posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua. El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

El presente proyecto está incluido en la explotación de agroturismo ya que su propietario regenta una explotación y como actividad complementaria presta un servicio de habitaciones con o sin servicio de comidas.

La modalidad de alojamiento rural es lo definido en el presente Proyecto de Reforma de Edificación habitual y explotación de Agroturismo, incluido en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla LA Mancha, y dentro de su artículo 3 (modalidades de alojamiento rural, en el apartado d) de Explotación de Agroturismo). Tendrá, así mismo, una categoría de una espiga análogo a las casas rurales.

La superficie correspondiente a las edificaciones son las siguientes:

SUPERFICIES. USO AGROTURISMO.

m2							m2			
6 APARTAMENTOS.							1 VIVIENDA.			
utiles							utiles			
		1-apto	2-apto	3-apto	4-apto	5-apto	6-apto	1-vlv		
1	salon-cocina	19,83	25,67	19,17	21,47	21,62	18,18	1 entrada-escalera	10,33	
2	ducha-baño	4,18	4,09	3,58	3,82	3,52	3,51	2 salon	33,56	
3	dormitorio	12,03	10,93	10,04	10,03	8,27	8,37	3 cocina	22,91	
4	dormitorio	8,82	10,28	12,12				4 ducha	4,69	
5	dormitorio	17,27		17,16				5 despensa	14,25	
6	ducha-baño	4,15		3,06				p.baja	85,74	
	p. baja	66,28	50,97	65,13	35,32	33,41	30,06	6 distribuidor	4,18	
								7 dormitorio	28,98	
								8 c. baño	6,21	
								9 c. baño	5,40	
								10 dormitorio	19,25	
								11 dormitorio	13,62	
								p.prmera	77,64	
	totales aptos	281,17							total vlv	163,38
	totales	444,55								

m2							m2		
construidos							construidos		
		1-apto	2-apto	3-apto	4-apto	5-apto	1-vlv		
1	p.baja	81,44	63,44	76,32	70,67	50,76	50,76	1 p.baja	100,67
								2 p.prmera	95,07
	Total Aptos.	342,63						Total Vlv.	195,74
	TOTAL	538,37							

**SUPERFICIES. USO RESIDENCIAL.**

utiles		m2 1-vlv	1 VIVIENDA.	
1	entrada-escalera	10,33		
2	salon	33,56		
3	cocina	22,91		
4	ducha	4,69		
5	despensa	14,25		
	p.baja	85,74		
6	distribuidor	4,18		
7	dormitorio	28,98		
8	c. baño	6,21		
9	c. baño	5,40		
10	dormitorio	19,25		
11	dormitorio	13,62		
	p.primer	77,64		
	total vlv	163,38		

construidos		m2 1-vlv
1	p.baja	100,67
2	p.primer	95,07
Total Vlv.		195,74

INSTITUTO DE CASTILLA-LA MANCHA DE INVESTIGACIONES Y ESTADÍSTICAS

El edificio cuenta con abastecimiento de agua de la red municipal, teniendo tres arquetas de registro dentro de la parcela (contrato Aqualia de fecha 03/09/2021).

La evacuación de aguas residuales se realiza mediante fosa séptica (se aporta justificación técnica).

EL suministro de energía eléctrica mediante la instalación de placas solares con potencia suficiente en función de las necesidades del establecimiento.

El presupuesto de ejecución material es de 123.755,70 €.

En resumen, a la actividad se vinculan 20.800 m2s. La superficie ocupada (ya construida) por la edificación asciende a un total de 543,97 m2. Lo que supone un porcentaje de ocupación del 2,61 %.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO HOSTELERO Y HOTELERO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Terciario, "los usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros, Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural". Este Uso se desarrolla en el artículo 27 (turismo rural) del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 9 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 1 hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación e instalaciones del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 10.400 m² (plantación de olivos), igual, por tanto, al 50%. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR.

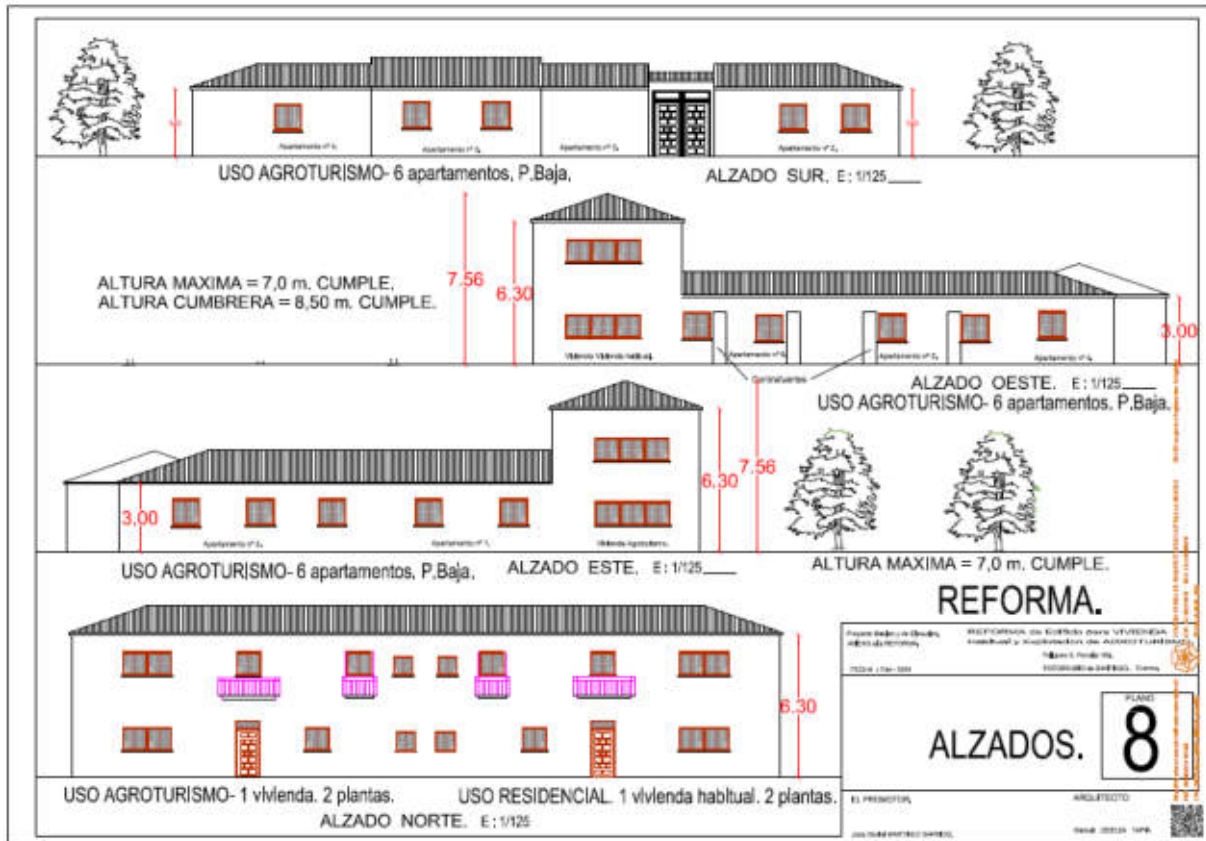
Características de la actividad

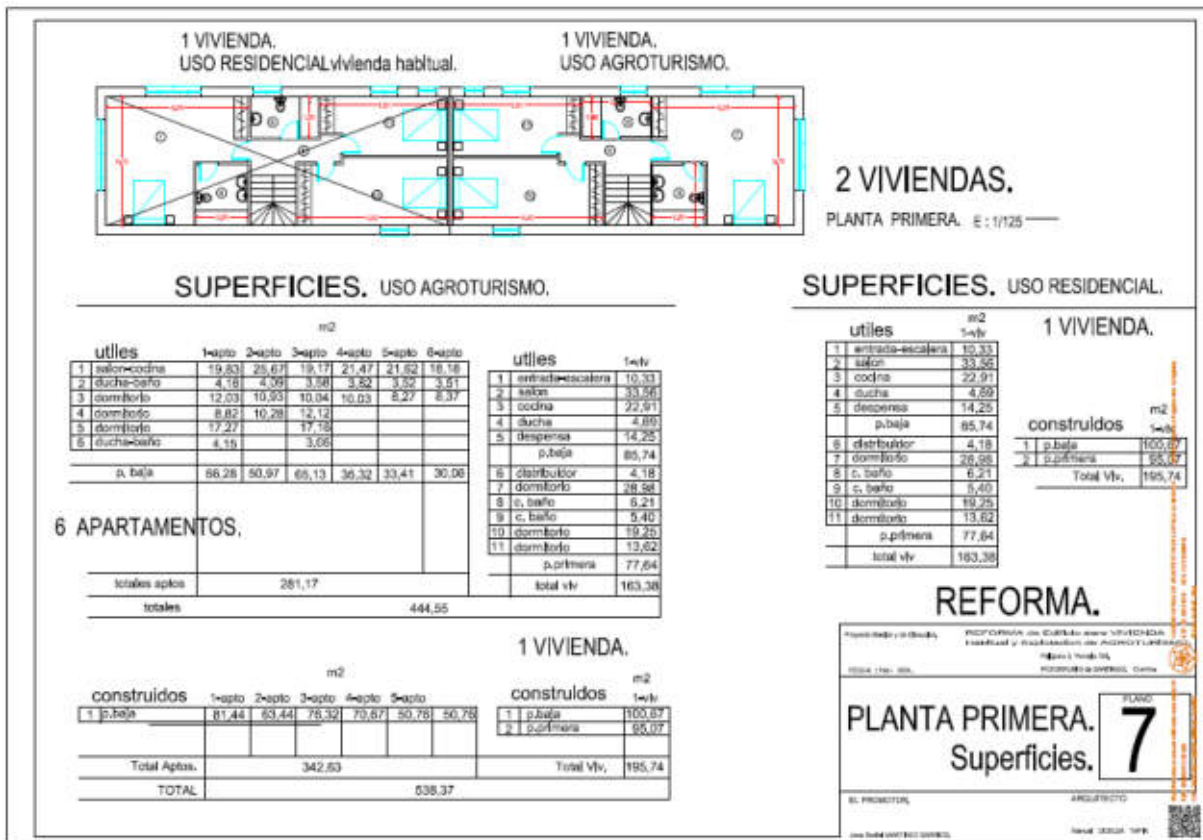
Uso	Terciario (Agroturismo, Turismo Rural)
Emplazamiento	Polígono 3, parcela 108
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Sup. Parcela	281.677 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	20.800 m ²
Superficie ocupada	543,97 m ²
Ocupación	< 20 % (2,61 %)
Replantación	10.400 m ²





Castilla-La Mancha





INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º del TRLOTAU y 37 del RSR.

ACUERDO FINAL:

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).



Castilla-La Mancha

- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

Tras analizar esta calificación urbanística, Eduardo Rubio reflexiona sobre la desigualdad existente entre aquellos ayuntamientos que autorizan las infraestructuras básicas y los que no y considera que se tendría que cambiar la legislación para acabar con esta desigualdad.

El Servicio de Urbanismo responde que se trata de competencias municipales y que los ayuntamientos son los competentes de otorgar estas autorizaciones, ya que se trata de actividades en suelo rústico.

PUNTO 2.8.- EXPTE. 104/25. TRAMITA KM7A-CU-25/0071 “PROYECTO DE BASE DE CARGA DE COMBUSTIBLE MI-IP02 PARA LA VENTA AL POR MAYOR DE COMBUSTIBLE PETROLÍFERO” PROMOVIDO POR “CARBURANTES MUÑOZ PORRAS, S.L.”, EN SANTA MARÍA DEL CAMPO RUS (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 13 de junio de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 210, de 30 de octubre de 2025
 - Periódico “La Tribuna de Cuenca”, de 24 de octubre de 2025
 - Tablón de anuncios del ayuntamiento

Ante esta información pública, no se han producido alegaciones, según consta en certificados municipales emitidos en fecha 5 de diciembre de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha de 31 de julio de 2025.
4. Informe municipal, de fecha 2 de febrero de 2026, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.

- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
5. Certificado municipal de fecha 15 de enero de 2026, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
 6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 17 de febrero de 2026, según el cual no sería necesario someterla a un procedimiento de Evaluación Ambiental.
 7. Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca, de fecha de 13 de febrero de 2026, en materia de patrimonio cultural, por la que emiten informe favorable.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO.

ANTECEDENTES:

Con fecha 6 de junio de 2011 se otorgó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 2/2011 calificación urbanística al proyecto de INSTALACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE UNIDAD DE SUMINISTROS DE CARBURANTES, PROMOVIDO POR CARBURANTES MUÑOZ PORRAS S.L., EN SANTA MARIA DEL CAMPO RUS (CUENCA).

PROYECTO DE OBRA PARA IMPLANTAR UNA BASE DE DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLE

Proyecto visado con fecha 30-01-2026, firmado por D. Alejandro Jordan Tel, colegiado nº 22.604, del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Barcelona.

CARBURANTES MUÑOZ PORRAS S.L. explota una Estación de Servicio ubicada en el Camino del Cementerio 3 del término municipal de Santa Maria del Campo Rus 16621 (Cuenca) con licencia de apertura con fecha del 17 de agosto de 2011. En orden de ampliar la actividad y poder dar más servicio al municipio se desea ampliar la licencia de actividad para implantar una instalación de base de carga para realizar distribución de Gasoil A y Gasoil B a las instalaciones agrícolas de la región e instalaciones privadas de calefacción.

La base de carga de combustible funcionará en régimen atendido y contará con las siguientes características:

- Un depósito de combustible de la marca LAPESA de doble pared Acero-acero enterrado de 60 m³ compartimentado en dos tanques para almacenar Gasóleo A (45 m³) y Gasóleo B (15 m³). Este depósito llevará un sistema de detección de fugas de clase I según la UNE 13160.
- Isleta central con sala técnica de obra civil con techo practicable para la instalación del equipamiento de distribución y carga del camión cisterna de reparto. Tendrá una habitación adjunta para ubicar el cuadro eléctrico y dispositivos de control de la instalación.
- Pavimento base de carga impermeable con recogida de aguas hidro carburadas que se tratan a través separador hidro carburados de clase I con una capacidad de 3 l/s y depósito de retención de 280 litros.
- Se implantará un vallado perimetral de la instalación que consistirá en un muro de 80 cm de bloque de hormigón y un vallado metálico de simple torsión de 2 metros de altura. Se implantará una puerta abatible o retráctil de 9 metros para el acceso de la cuba de descarga y de distribución a la instalación.
- Se realizará un cuadro de distribución eléctrico para dar servicio a todas las instalaciones.



Castilla-La Mancha

La ubicación es la siguiente:

Ubicación del solar	Camino del Cementerio 3 16621 Santa Maria del Campo Rus (Cuenca)
referencia catastral	9495002WJ4799N0001UP
Coordenades UTM 31N /ETR S89	X = 549256,8 Y = 4379359,02

La parcela tiene 2765 m² y el uso que se da actualmente es el de Dotacional de equipamientos.

CÁLCULO DE LA OCUPACIÓN:

EDIFICIO ESTACIÓN SERVICIO (existente) 25,3 m²

MARQUESINA ESTACIÓN SERVICIO (existente) 123,76 m²

SALA TÉCNICA BASE DE CARGA 11,50 m²

BÚNQUER BASE DE CARGA 4,5 m²

Total 165,06 m² (5,97 %)

La parcela cuenta con todos los servicios: abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y conexión a red drenaje municipal.

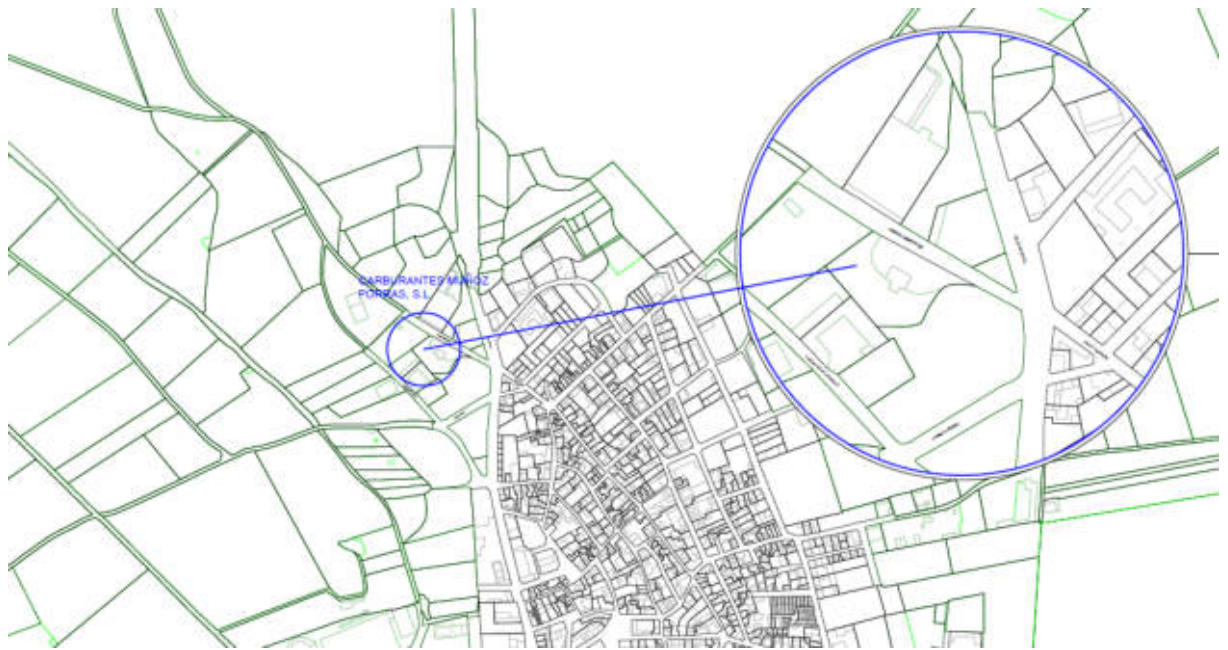
La parcela afectada por la instalación es la parcela ubicada en el Camino del Cementerio 3 de Santa Maria del Campo Rus (Cuenca) con referencia catastral 9495002WJ4799N0001UP.

La superficie que se vincula a la actividad es la totalidad de la parcela 2.765 m², y se ocupan 165,06 m², lo que supone un porcentaje de ocupación de 5,97 %.

El presupuesto de ejecución material total es de 96.136,42 €

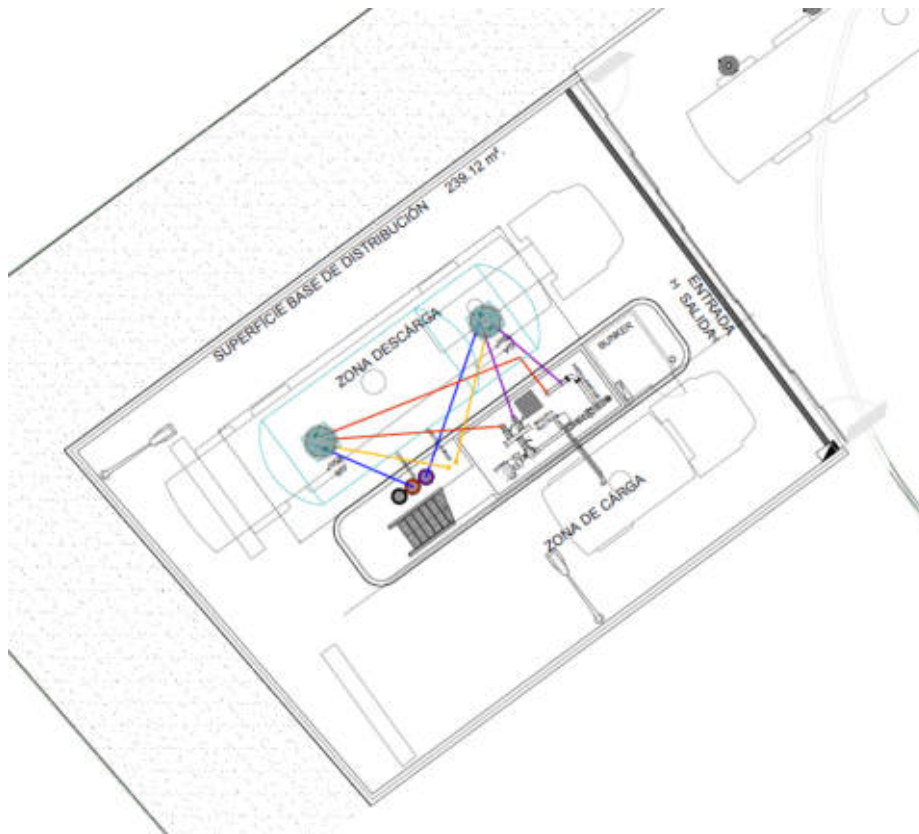
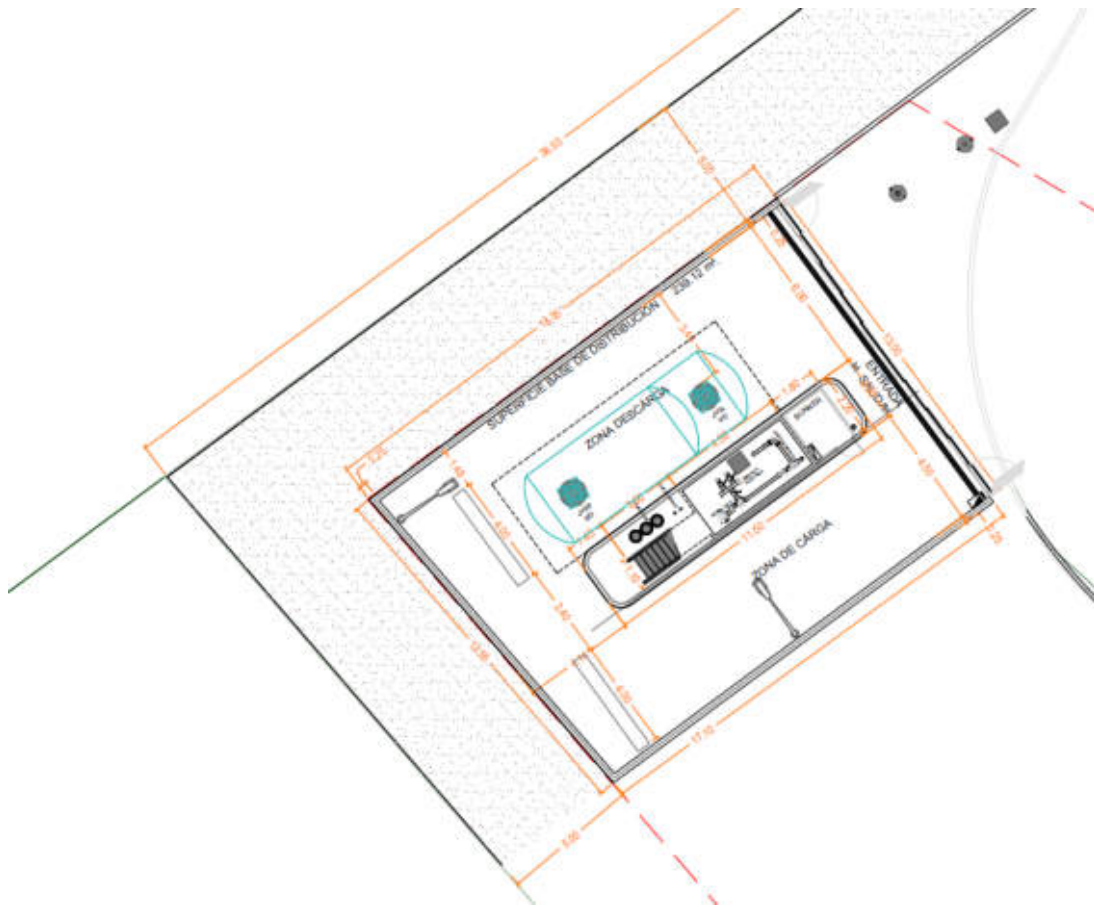
Características de la actividad

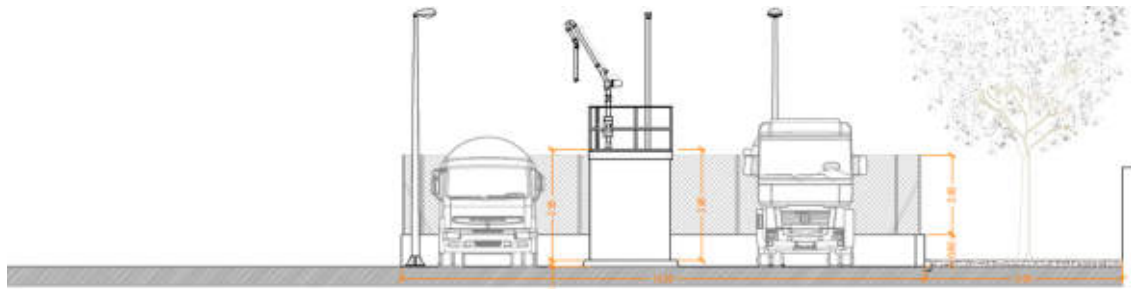
<i>Uso</i>	Dotacional privado, estaciones aisladas de suministro de carburantes
<i>Emplazamiento</i>	Parcela con referencia catastral 9495002WJ4799N0001UP
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	2.765 m ²
<i>Ocupación</i>	165,06 m ² (5,97 %)



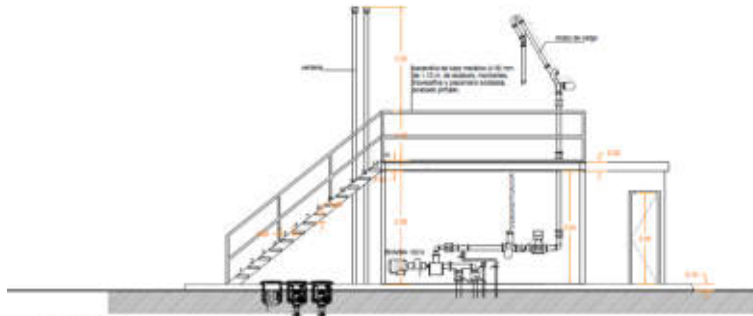
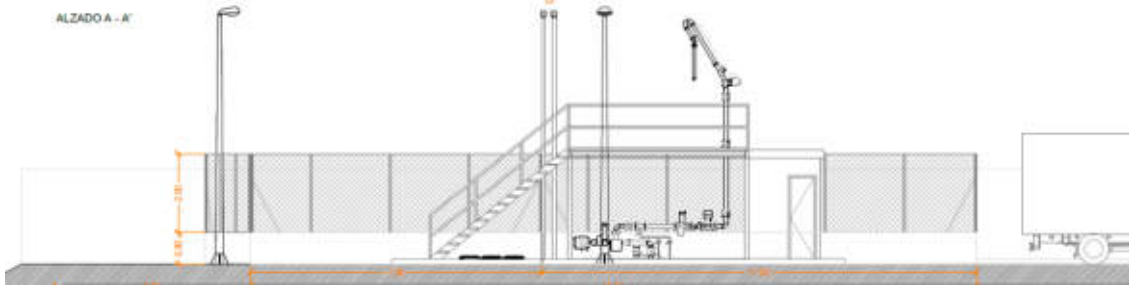


Castilla-La Mancha

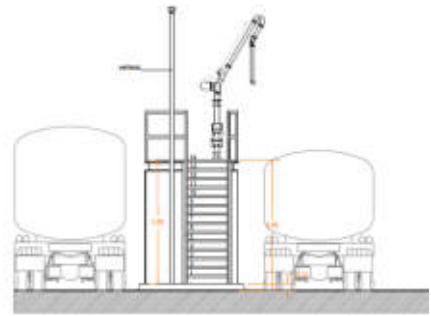




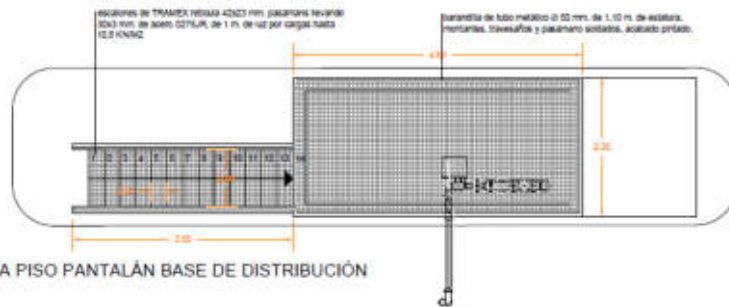
ALZADO A - A'



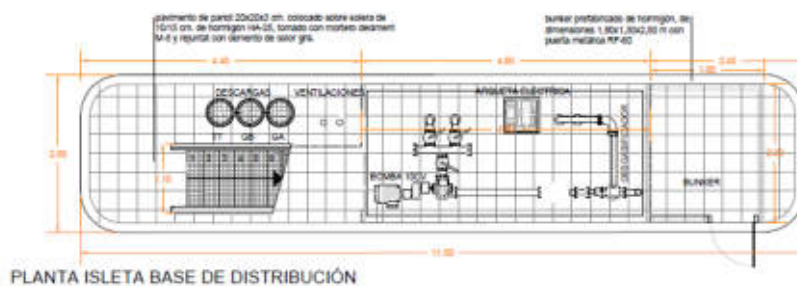
ALZADO C - C' FRONTAL PANTALÁN BASE DE DISTRIBUCIÓN



ALZADO D - D' LATERAL BASE DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PISO PANTALÁN BASE DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA ISLETA BASE DE DISTRIBUCIÓN

INFORME JURÍDICO.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO



Castilla-La Mancha

DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) séptimo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *las “estaciones aisladas de suministro de carburantes”*. Este Uso se desarrolla en el artículo 31 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

ACUERDO FINAL:

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación

urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).

- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 2.9.- EXPTE. 3/26. TRAMITA KM7A-CU-26/0116 “PROYECTO DE NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACENAMIENTO DE CEREAL, ACTIVIDAD AGRÍCOLA Y MAQUINARIA” promovido por HEREDEROS DE MIGUEL JIMÉNEZ CB, dentro del término municipal de HUETE (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 5 de septiembre de 2025.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según certificado municipal de fecha 2 de febrero de 2026.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 3 de fecha 7 de enero de 2026.
 - Voces de Cuenca de fecha 4 de diciembre de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de febrero de 2026.

4. Informe de Alcaldía de fecha 2 de febrero de 2026 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
 - Los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
5. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 6 de agosto de 2025, en el que se informa que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.



6. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico de fecha 19 de agosto de 2025.
7. Decreto nº 7150 del Servicio de Obras Provinciales de la Diputación Provincial de Cuenca, de fecha 10 de octubre de 2025, que dispone: La autorización a HEREDEROS DE MIGUEL JIMENEZ CB, para ejecutar la obra/actuación “EJECUCIÓN DE NUEVA NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACENAMIENTO DE CEREAL, OTROS PRODUCTOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA Y MAQUINARIA EN PARCELA 23 POLÍGONO 505, CP 16196 BONILLA [HUETE]”.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

PROYECTO TÉCNICO DE EJECUCIÓN DE NUEVA NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACENAMIENTO DE CEREAL, OTROS PRODUCTOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA Y MAQUINARIA, visado con fecha 04-09-2025, y anexo con fecha de visado 04-02-2026, firmados por D. Mario Guillén Tena, colegiado nº 4.342, Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias.

El objeto de este proyecto es llevar a cabo las obras para la construcción de una NAVE AGRÍCOLA ubicada en el municipio de Huete, en la provincia de Cuenca. La construcción de la nave está motivada por las necesidades del promotor de almacenamiento de la producción agrícola y de dar cobijo a la maquinaria de la que dispone para su explotación agrícola.

Debido al volumen de la explotación se hace necesario la construcción de una nave con capacidad suficiente para albergar la producción hasta su venta. Esta construcción le permitiría un incremento en los beneficios de su explotación, mejorándola considerablemente y, además, ayudaría a mantener el buen estado general de la maquinaria, disminuyendo el deterioro de ésta y el gasto asociado correspondiente.

Esta iniciativa fomenta la actividad agraria, suponiendo un beneficio económico para el conjunto del municipio y colaborando con la fijación de personas jóvenes en una zona rural cada vez más despoblada y envejecida.

La parcela donde se ubica la actuación se elige porque es la única de la que dispone el titular que reúne las características necesarias para el uso propuesto, cercanía al pueblo, ubicación con respecto a la explotación y accesos, ya que la actividad obliga a que se pueda acceder con camiones, ya que el uso principal es almacenamiento de grano y pipas.

La actuación objeto del presente documento, se enmarca en la siguiente ubicación:

PROVINCIA CUENCA

TERMINO MUNICIPAL HUETE (BONILLA)

POLÍGONO 505

PARCELA 23

REF CATASTRAL: 16117B505000230000BZ

IDENTIFICACIÓN DE PARCELA	SUPERFICIE (m2)
Ref. Catastral	
16117B505000230000BZ	10.682,00
Superficie total de las parcelas catastrales	10.682,00

La nave consistirá en un único edificio aislado totalmente diáfano que ocupará en la parcela una superficie de 770,00 m². Consiste en una nave de 35,00 m. x 2200 m. de dimensiones exteriores y 7 m. a cabeza de pilares y 11 m de altura a cumbre.

A continuación, se resumen las superficies de la instalación:

Zona de la actividad industrial actual	Superficie ocupada en planta m ²	Superficie construida m ²	Volumen construido m ³	Superficie útil m ²
NAVE DIÁFANA	770,00	770,00	6726,24	747,36
TOTAL	770,00	770,00	6726,24	747,36

La estructura de la nave será enteramente metálica de acero, en todos los casos del tipo S275JR.

La solución consiste en una nave con diez (08) pórticos simples, y una separación entre ellos de 5 m. Los dinteles de los pórticos intermedios son IPE-330 acartelados en esquinas y cumbre, como pilares se emplearán perfiles HEA-260 utilizándose angulares soldados al pilar para la colocación del panel pretensado. En los hastiales los pilares serán de HEA-180, en las cuatro esquinas se adosarán UPN-180 para encajar las placas.

La cubierta será a dos aguas con una pendiente del 36%.

La cubierta de la nave se ejecutará con panel sándwich de 30 mm. de espesor en dos capas interior y exterior de color verde mate, con cumbre y tres aireadores estáticos de 2 metros cada uno, con 36 % de pendiente, la altura de cubierta por el exterior será de 11 metros.

Los cerramientos laterales se ejecutarán mediante muros de hormigón de 4 m de altura, armados con dos mallas de acero, una interior de 12 mm en cuadrículas de 20 por 20 y otra exterior de 10 mm, con la misma cuadrícula, soldadas a los pilares. Colocación de 2 redondos de acero de 12 mm en la parte superior del muro atando las dos mallas. Encofrado a dos caras de Hormigón HA-25/B/20/I vertido con grúa vibrado y nivelado.

El resto de cerramiento se ejecutará con placas de hormigón prefabricado, hasta alcanzar los 7 m de altura de los pilares. Será de placas de hormigón prefabricadas e 15 cm de espesor selladas por el exterior.

Los hastiales serán de placa de hormigón hasta la cubierta. En los dos hastiales de la nave, en su encuentro con la cubierta, se rematará con remate de chapa lacada igual que cubierta.

En cada uno de los laterales de la nave se colocarán cuatro ventanas lucernario, cerrados de 2 m de largo y 1,20 de alto.

La altura a alero es de 7 m y a cumbre de 11 m. Las características específicas derivadas de su uso hacen imprescindible superar la altura a cumbre de 8,5 m, ya que deben bascular los camiones en su interior, y con esa altura queda limitada esta maniobra.

El presupuesto de ejecución material es de 122.795,53 €.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

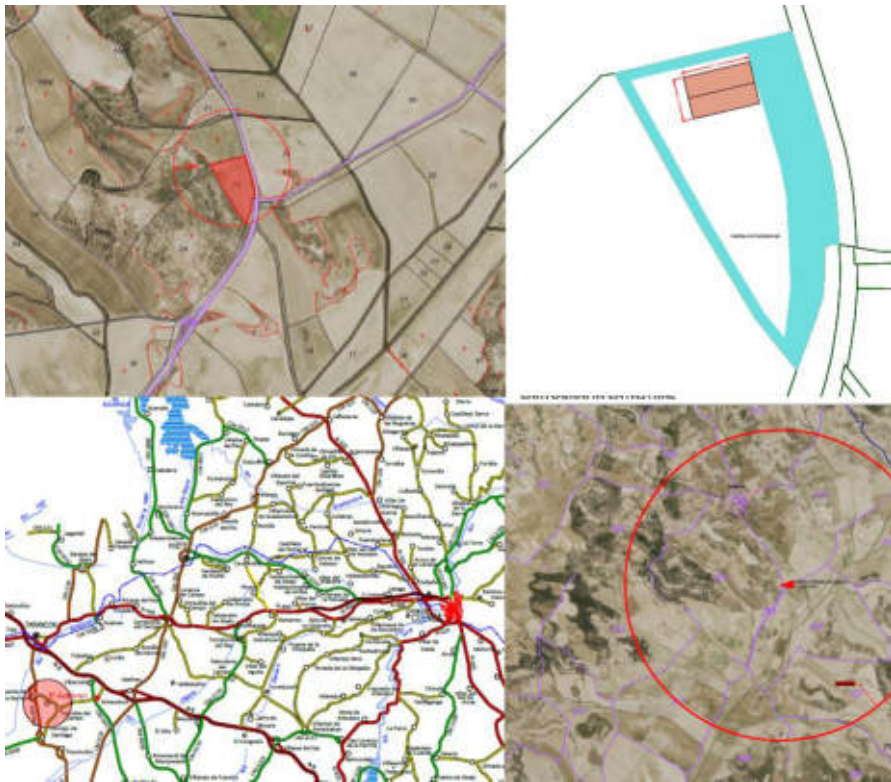
Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 1 hectárea cuando se trate de obras, construcciones del sector primario en suelo rústico de reserva y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación e instalaciones del 20 %.

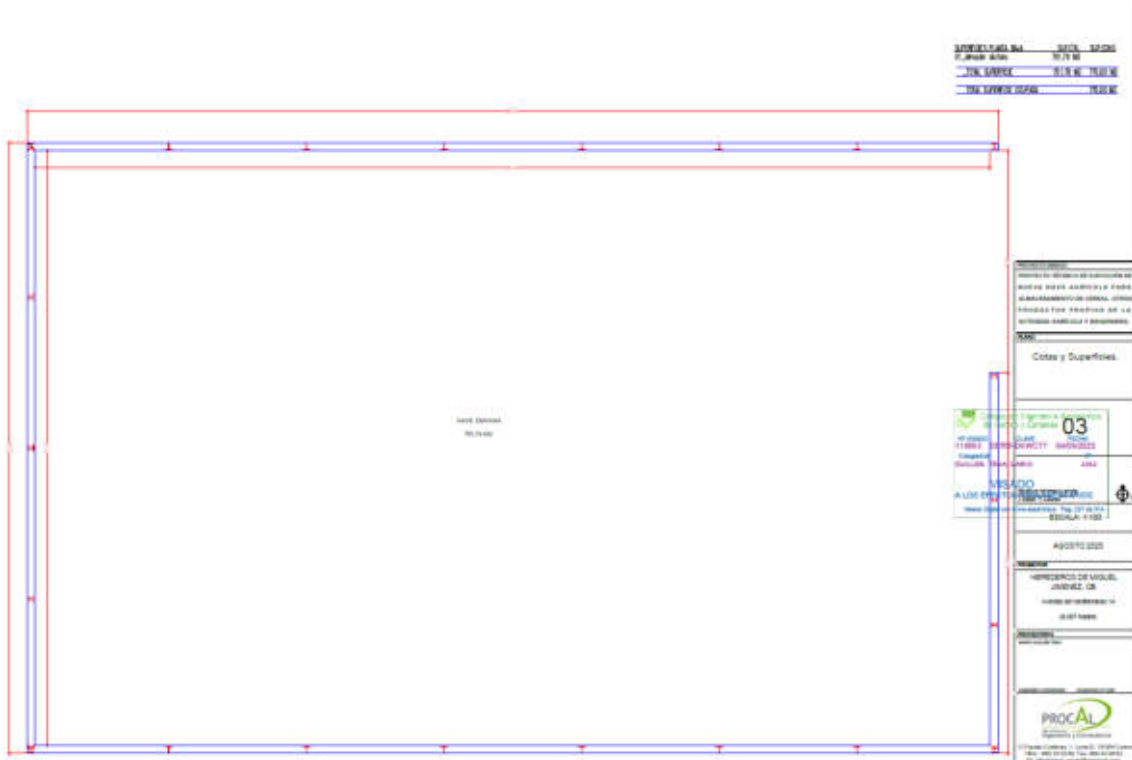
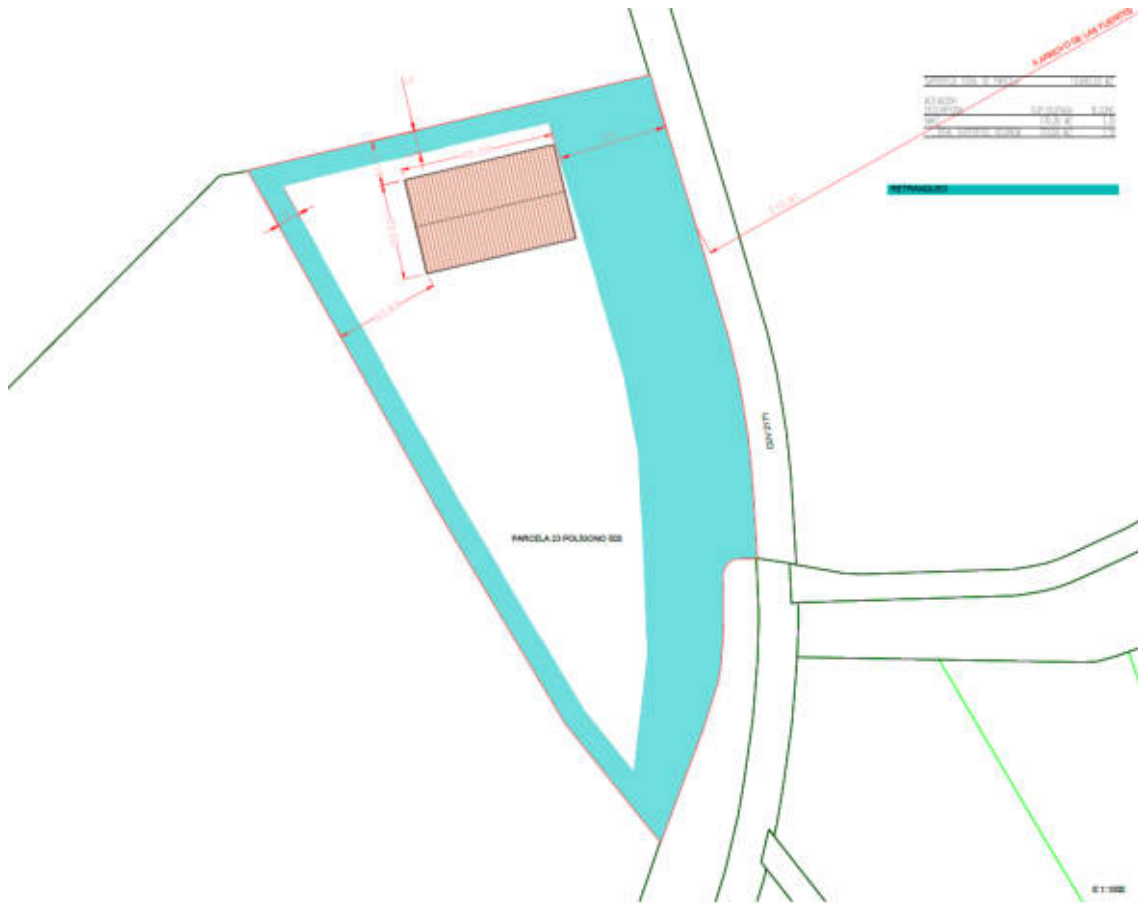
Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.



Características de la actividad

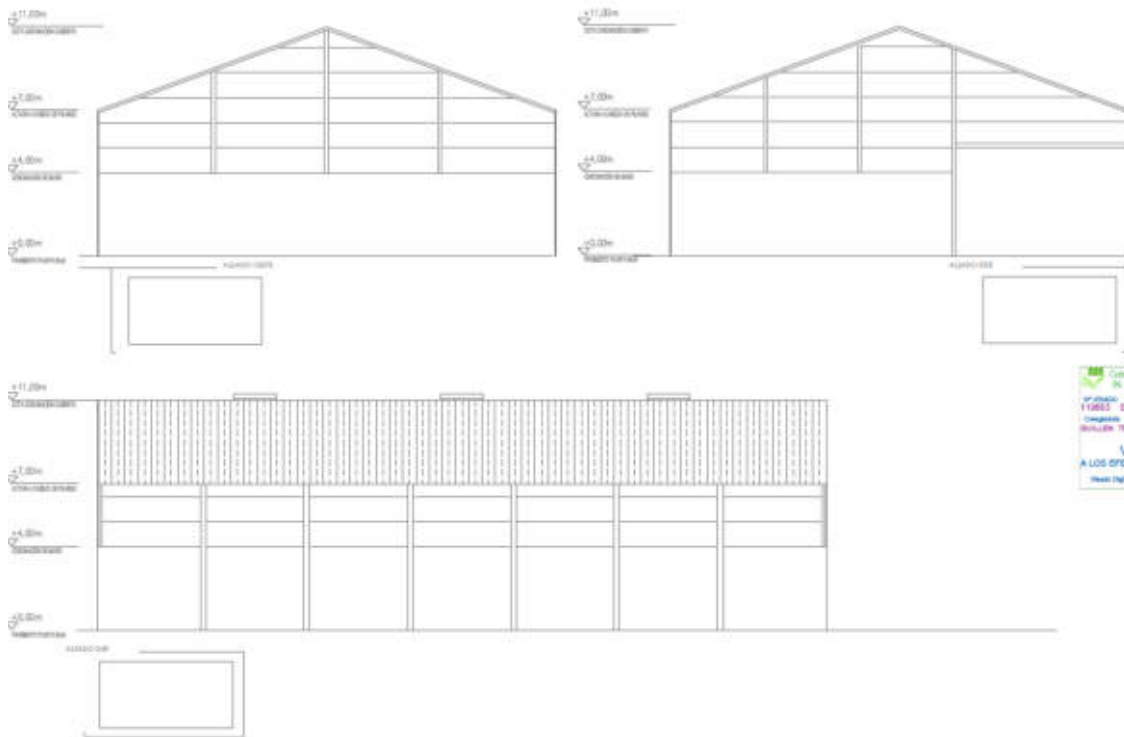
<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 505, parcela 23
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	10.682 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	770 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (7,21 %)
<i>Altura</i>	>8,5 m a cumbre (justificación técnica) y > 6 m a alero







Castilla-La Mancha



INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60.g) del TR LOTAU y 37.1.c) del RSR, al rebasar las edificaciones los 6 metros de altura total a alero.

ACUERDO FINAL:

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TR LOTAU y 17 del RSR).

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 2.10. - EXPTE. 4/26. TRAMITA KM7A-CU-26/0109. Proyecto de “CANTERA DE GRAVA Y ARENA -CORRAL DE LA SERRANA-”, promovido por MAX INFRAESTRUCTURAS, S.A. dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 4 de julio de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 83, de 2 de mayo de 2025.
 - Periódico “Voces de Cuenca” del 21 de abril de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 6 de junio de 2025.

3. Acreditación municipal de fecha 15 de enero de 2026 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe municipal de fecha 25 de noviembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
5. Certificado municipal de fecha 25 de noviembre de 2025 donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
6. Resolución de 30/08/2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto: Cantera de grava y arena Corral de la Serrana, situada en el término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca). Expediente: PRO-CU-22-1293. [2023/7534]



Castilla-La Mancha

- Informe del Servicio Provincial de Cuenca de Medio Natural y Biodiversidad de fecha 1 de marzo de 2023 por el que se establecen las condiciones de protección de la "Cañada Real de Los Chorros".
- Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 10 de marzo de 2023, en materia de patrimonio cultural.
- Autorización fecha 7 de octubre de 2024 de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca -Servicio de Minas- del aprovechamiento de gravas y arenas como recuso Sección A), titulada "Corral de la Serrana" nº 426, sita en el término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), así como del respectivo plan de restauración correspondiente a dicha explotación.
- Comunicación de 15 de abril de 2025 a los municipios colindantes de Villarrobledo, El Pedernoso, El Provencio, Belmonte, San Clemente, Las Mesas, Villaescusa de Haro, La Alberca de Záncara y Rada de Haro.
- Informe del Ayuntamiento de San Clemente de fecha 25 de abril de 2025.
- Solicitud a la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla La Mancha del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en materia de carreteras (N-301) de fecha 2 de febrero de 2026.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

Proyecto de explotación aprovechamiento de la sección "A", cantera de gravas y arenas denominada "Corral de la Serrana" en el término municipal de Las Pedroñeras, redactado y firmado por D. Juan A. Victoria Torregrosa, Ingeniero Técnico de Minas, colegiado nº 986 (Madrid) el 15 de julio de 2022.

Por la empresa MAX INFRAESTRUCTURAS, S.A., con domicilio social en c/ Mayor Alta nº 3, 16630 MOTA DEL CUERVO (Cuenca) y CIF A-16250813, se solicita la concesión de un aprovechamiento de recursos de la Sección "A" (grava y arena), en el paraje "Corral de la Serrana" del término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), que se conocerá con el nombre de "CORRAL DE LA SERRANA".

LOCALIZACIÓN	
Provincia	CUENCA
Término municipal	LAS PEDROÑERAS
Paraje	CORRAL DE LA SERRANA

PARCELAS AFECTADAS POR LA EXTRACCIÓN			
CATASTRO	POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
LAS PEDROÑERAS	18	8	16163A018000080000Z

COORDENADAS UTM (ETRS89)	
X	Y
530.475,66	4.363.897,48
530.513,02	4.363.817,81
530.536,43	4.363.765,64
530.527,74	4.363.750,68
530.535,13	4.363.737,86
530.555,95	4.363.718,16
530.522,79	4.363.681,14
530.487,8	4.363.642,48
530.463,87	4.363.603,21
530.398,42	4.363.733,67
530.370,26	4.363.789,26
530.355,56	4.363.823,15

El acceso al aprovechamiento se consigue a través de la de la Carretera N-301 a la altura del P.K. 163,3 parte un camino y tras recorrer aproximadamente 700 m accedemos a la zona de explotación.

PARCELAS AFECTADAS POR LA EXTRACCIÓN				
CATASTRO	POLIGONO	PARCELAS	SUPERFICIE TOTAL PARCELAS	SUPERFICIE AFECTADA POR LA EXPLOTACIÓN
LAS PEDROÑERAS	18	8	29.646 m ²	25.218 m ²

Se va a extraer grava y arena de granulometría 0-40 mm aproximadamente para su uso en obras (para consumo propio).

Los métodos mineros pueden definirse como los procedimientos utilizados y el orden espacial con el que se llevan a cabo la extracción de los materiales de interés y estériles asociados, dependiendo fundamentalmente de las características morfológicas del yacimiento y topográficas del terreno.

Los materiales detríticos, como las arenas y gravas, albergados en los depósitos de valle y terrazas de los ríos se encuentran poco cohesionados, por lo que las labores de arranque se efectúan directamente con equipos mecánicos.

- 1ª FASE. LABORES PREPARATORIAS.
- 2ª FASE. LABORES DE EXTRACCIÓN.
- 3ª FASE. RESTAURACIÓN.

En cuanto a las infraestructuras básicas: Justificación de no necesidad de infraestructuras básicas según documento técnico.

De acuerdo con lo que se establece en el R.D. 975/2009, de 12 de junio sobre gestión de residuos mineros de las industrias extractivas no se va a producir ningún tipo de residuo minero debido a la escasa magnitud de la extracción.



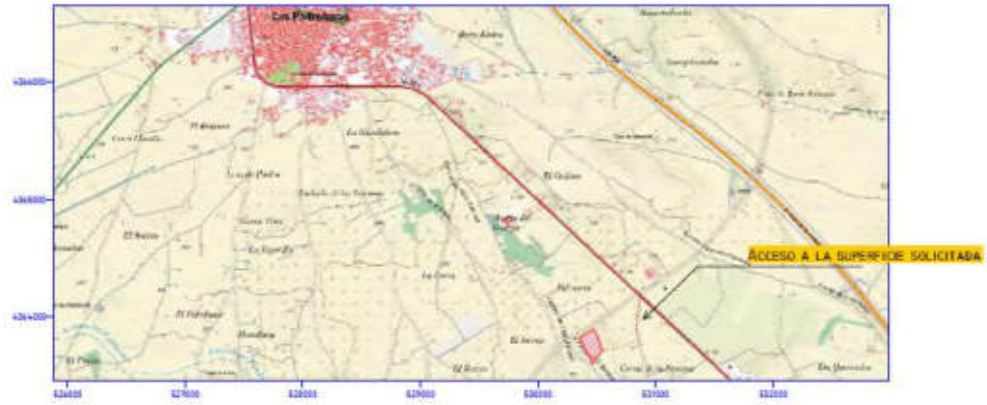
Castilla-La Mancha

RESUMEN DE DATOS DEL PROYECTO	
RECURSO	Grava y Arena
NOMBRE	CORRAL DE LA SERRANA
TÉRMINO MUNICIPAL	Las Pedroñeras (Cuenca)
PARAJE	Corral de la Serrana
POLÍGONO CATASTRAL	18
PARCELAS CATASTRAL	8
TITULAR DE LA EXPLOTACIÓN	MAX INFRAESTRUCTURAS, S.A.
VIDA DE LA EXPLOTACIÓN	15 años
ALTURA MEDIA DE BANCO	3,5 m
Nº DE BANCOS	1
TALUD DE TRABAJO	1V/1H
TALUD FINAL DE RESTAURACIÓN	1V/3H
SUPERFICIE VIRGEN AFECTADA POR LA EXPLOTACIÓN	25.218 m ²
VOLUMEN ANUAL A EXTRAER	7.000 m ³
VOLUMEN TOTAL A EXTRAER	105.500 m ³

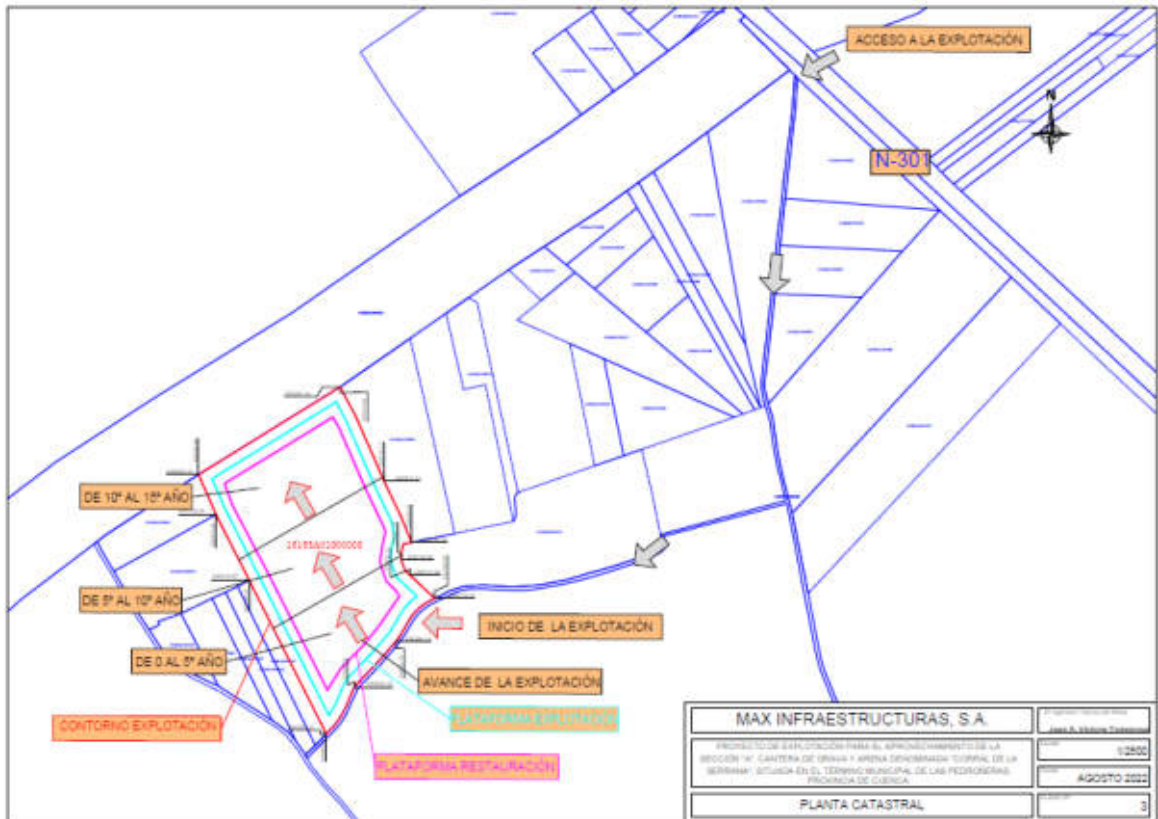
Durante toda la vida de la explotación se van a extraer 105.500 m³ de material:

105.500 m³ x 1,20 Euros/m³ = 126.600 Euros

Asciende el presente presupuesto a la cantidad de: CIENTO VEINTE Y SEIS MIL SEISCIENTOS EUROS (126.600 Euros).



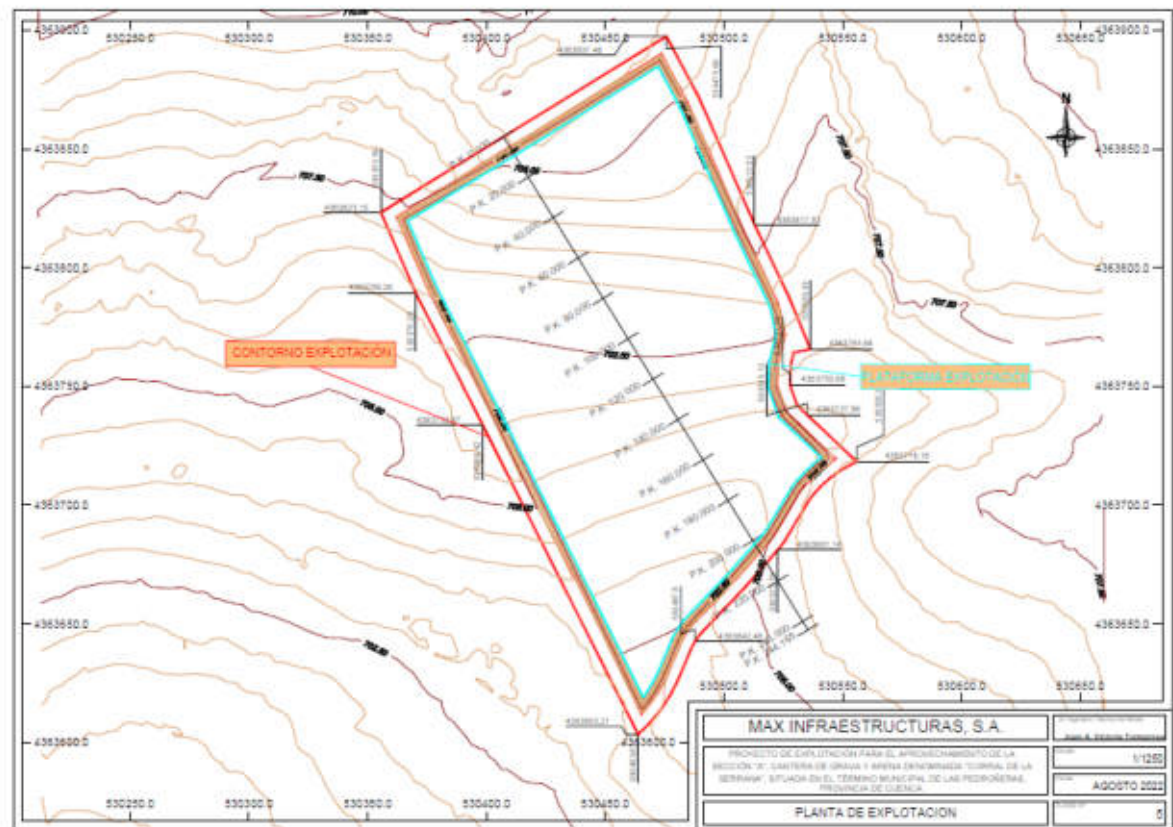
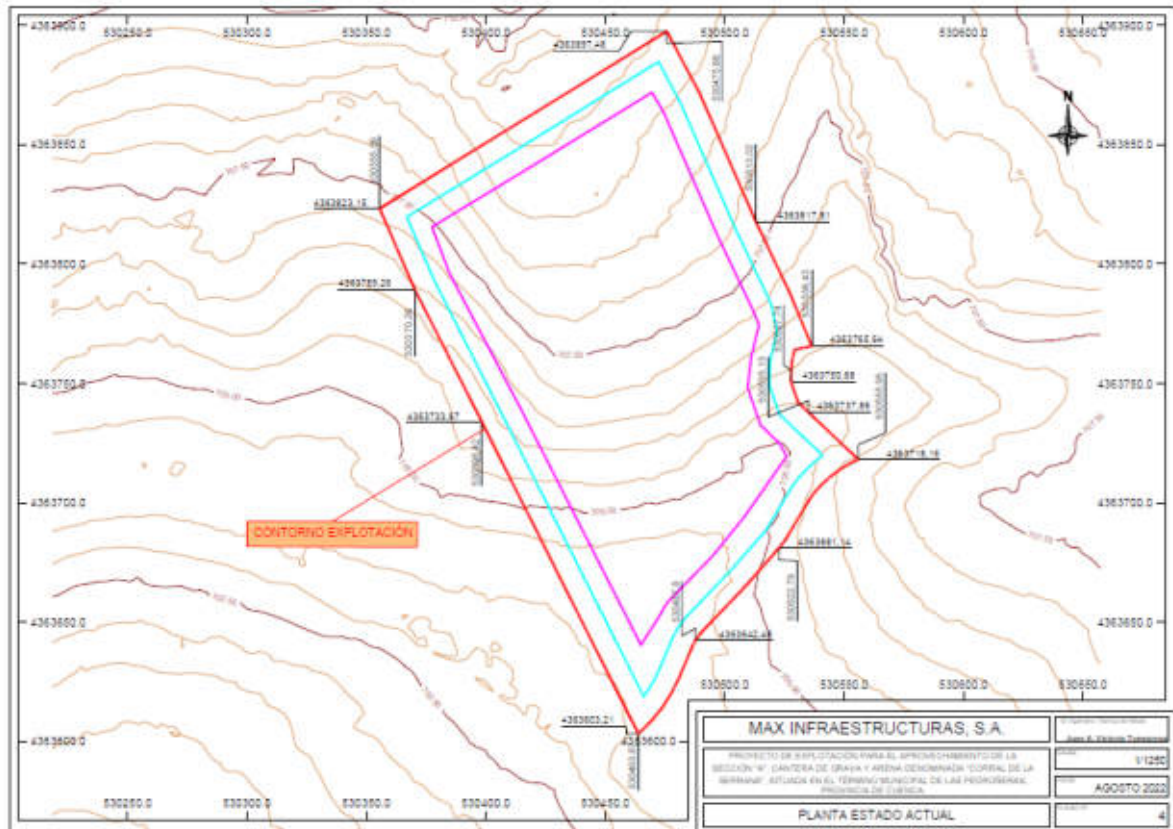
MAX INFRAESTRUCTURAS, S.A.	Diagrama Técnico de Macla José A. Velasco Torres
PROYECTO DE EXPLOTACIÓN PARA EL APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN N° 1 CARTERA DE GRASA Y ARENA DENOMINADA "CORRAL DE LA SERRANA" SITUADA EN EL T. 9° DE LAS PEDRERNAS, PROVINCIA DE GUAYAS.	Escala: 1:25.000 Fecha: JULIO 2022 Hoja: 1/1
PLANO TOPOGRÁFICO	



MAX INFRAESTRUCTURAS, S.A.	Diagrama Técnico de Macla José A. Velasco Torres
PROYECTO DE EXPLOTACIÓN PARA EL APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN N° 1 CARTERA DE GRASA Y ARENA DENOMINADA "CORRAL DE LA SERRANA" SITUADA EN EL T. 9° DE LAS PEDRERNAS, PROVINCIA DE GUAYAS.	Escala: 1:2500 Fecha: AGOSTO 2022 Hoja: 3
PLANTA CATASTRAL	



Castilla-La Mancha



Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, ACTIVIDAD EXTRACTIVA Y MINERA, de acuerdo con lo previsto en el artículo

11.4.a) primer guion del RSR. Según este precepto, “actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.” Este Uso se desarrolla en el artículo 22 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 7.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas, no fijado porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Industrial, actividad extractiva y minera
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 18, parcela 8
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico NO Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcela</i>	29.646 m2
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	29.646 m2
<i>Superficie construida</i>	No existen construcciones ni instalaciones
Ocupación	--- m2 (--- %)
<i>Retranqueos</i>	Cumple, según planos

INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, se estará al plan de restauración ambiental, fijado en el informe de Impacto Ambiental.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: “...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal”.



ACUERDO FINAL:

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia a la pertinente autorización o informe del MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE en materia de carreteras**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor, deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 3º.- Expedientes de licencias urbanísticas en municipios sin planeamiento urbanístico, para **informe preceptivo y vinculante**, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, **si procede:**

PUNTO 3.1. - EXPTE. 8/25. Solicitud de D^a. MACARENA MÍNGUEZ HUERTA Y D. JESÚS ANTONIO NÚÑEZ CANO relativa al proyecto “BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE ALMACÉN PARA USO DOMÉSTICO”, situada en el término municipal de LANDETE, de informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento Planeamiento de la LOTAU.

ANTECEDENTES DE HECHO

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** del informe favorable de la CPOTyU, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de aplicación. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

Escrito del Ayuntamiento de Landete, con fecha de entrada 9 de diciembre de 2025, solicitando el informe previsto en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, adjuntando determinada documentación:

- a. Solicitud de licencia de obra mayor para Vivienda Unifamiliar solicitada con fecha 13 de octubre de 2022.
- b. Anteproyecto de Viabilidad de Nave Almacén para Uso Doméstico, firmado con fecha 05-10-2022 por D. Francisco Ibañez Valero (Arquitecto) y Proyecto Básico y de Nave Almacén para Uso Doméstico, firmado con fecha 12-09-2025 y visado con fecha 15-09-2025 por D. Diego Guijarro Ochoa (Graduado en Ingeniería).
- c. Informes técnicos municipales del Ayuntamiento de Landete de fechas 19-12-2022 y 27-10-2025 informando sobre el cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera RP LOTAU y el cumplimiento de las NSPMAP.
- d. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 7 de mayo de 2024 sobre Autorización para realizar construcción de nave almacén para uso doméstico.
- e. Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento de fecha 3 de febrero 2.023 sobre autorización de construcción de nave almacén para uso doméstico.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos del informe solicitado, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

Se aporta Anteproyecto de Viabilidad de Nave Almacén para Uso Doméstico, firmado con fecha 05-10-2022 por D. Francisco Ibañez Valero (Arquitecto) y Proyecto Básico y de Nave Almacén para Uso Doméstico, firmado con fecha 12-09-2025 y visado con fecha 15-09-2025 por D. Diego Guijarro Ochoa (Graduado en Ingeniería).

SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO E IDENTIFICACIÓN:

Situación y emplazamiento: C/ Polígono 522, Parcela 5179 - C.P.16330 – Landete (Cuenca).

Referencias catastrales: 16123A522051790000GO / 0110017XK4201S0001HP.

ANTECEDENTES:

Puesto que la parcela se encuentra en el límite urbano y con objeto de evaluar la viabilidad de la actuación pretendida, se elaboró previamente un anteproyecto presentado para consulta ante las distintas administraciones competentes. Las consultas han sido positivas obteniendo incluso informes favorables, aunque la autorización definitiva está supeditada a la presentación de este documento.

CONDICIONANTES DE PARTIDA:

Este trabajo se ha realizado en base al programa de necesidades facilitado por el cliente, considerando los condicionantes impuestos por las características del solar y la aplicación de la normativa urbanística.

LINDEROS:

Lindero	Localización	Clase/ Uso	Ref. Catastral
Norte y oeste	Polígono 522; Parcela 5086	Rústico / Agrario	16123A522050860000GK
Sur	Polígono 521; Parcela 9001	Rústico / Carretera	16123A521090010000GE
Este	C/ Ruejos	Urbano / Vial	4365406WK7346E0001SR



Castilla-La Mancha

Características del inmueble/parcela:

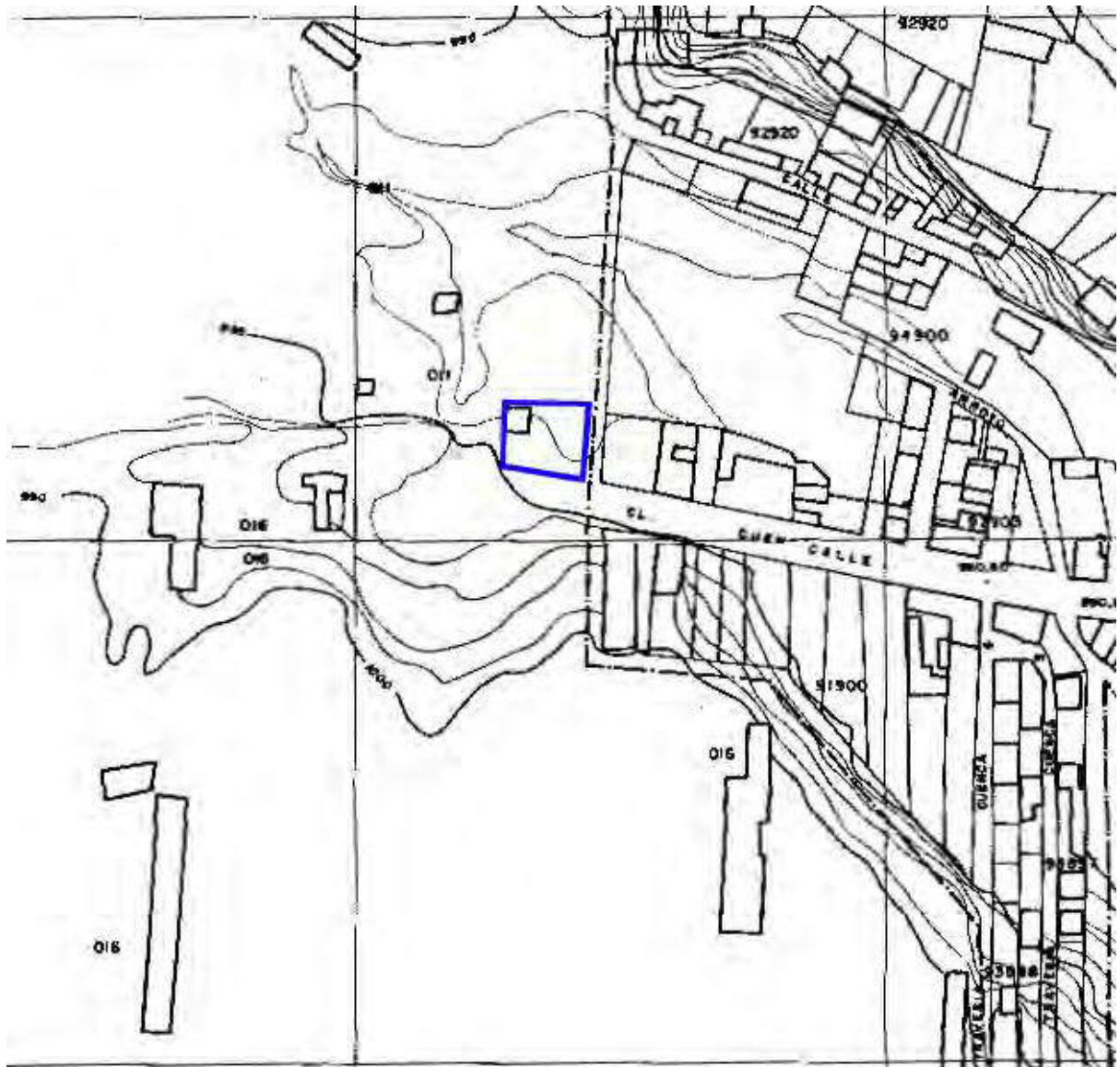
- Topografía con leve desnivel.
- Superficie parcela: 921 m2 (según Catastro).
- Edificada parcialmente.
- En esquina
- Geometría trapezoidal.
- Ubicado en suelo rústico junto a vial con acceso peatonal y rodado a la parcela mediante calzada pavimentada y encintado de aceras, así como posibilidad

EDIFICACIÓN EXISTENTE:

Edificación con uso almacén o pajar según la jerga popular, de planta rectangular y desarrollada en un nivel con cubierta inclinada a dos aguas. Según Catastro cuenta con una superficie de 99 m2 y data de 1940.

Las características constructivas y la materialidad es la tradicional en la zona para la tipología, a base de muros de carga de cal y canto, forjados con elementos resistentes de madera. Las cubiertas, a partir del forjado inclinado, se resuelven con una tablazón y cobertura de teja curva. La calidad constructiva es media-baja y el estado de conservación es deficiente.

Situación urbanística: No consta expediente municipal de infracción urbanística sobre la edificación, aunque la edificación se encuentra fuera de ordenación.



PROGRAMA DE NECESIDADES:

Nave almacén para uso doméstico con altillo.

GEOMETRÍA Y VOLUMETRÍA:

Edificio rectangular de 12 x 25 (ancho x fondo) metros según el eje este-oeste, con cubierta a dos aguas y vertientes perpendiculares a dicho eje. La cumbra se sitúa a 8,20 metros. Hacia el fondo del edificio se prevé un altillo que queda recogido en la volumetría general.

Se ubica al sur de la parcela, adosado a la carretera autonómica CM-215 según la alineación que guarda el resto de la travesía.

Para una mejor comprensión, las características geométricas y volumétricas quedan representadas en la documentación gráfica.

ESQUEMA FUNCIONAL Y SUPERFICIES:



Castilla-La Mancha

Superficie construida:

- Nivel 0 = 292,30 m²
- Nivel 1 = 60,70 m²
- Total = 353,00 m²

Superficie útil:

- Nivel 0 = 276,20 m²
- Nivel 1 = 56,00 m²
- Total = 332,20 m²

Superficie parcela:

- Según Catastro = 921 m²
- Según alineaciones propuestas = 750 m²

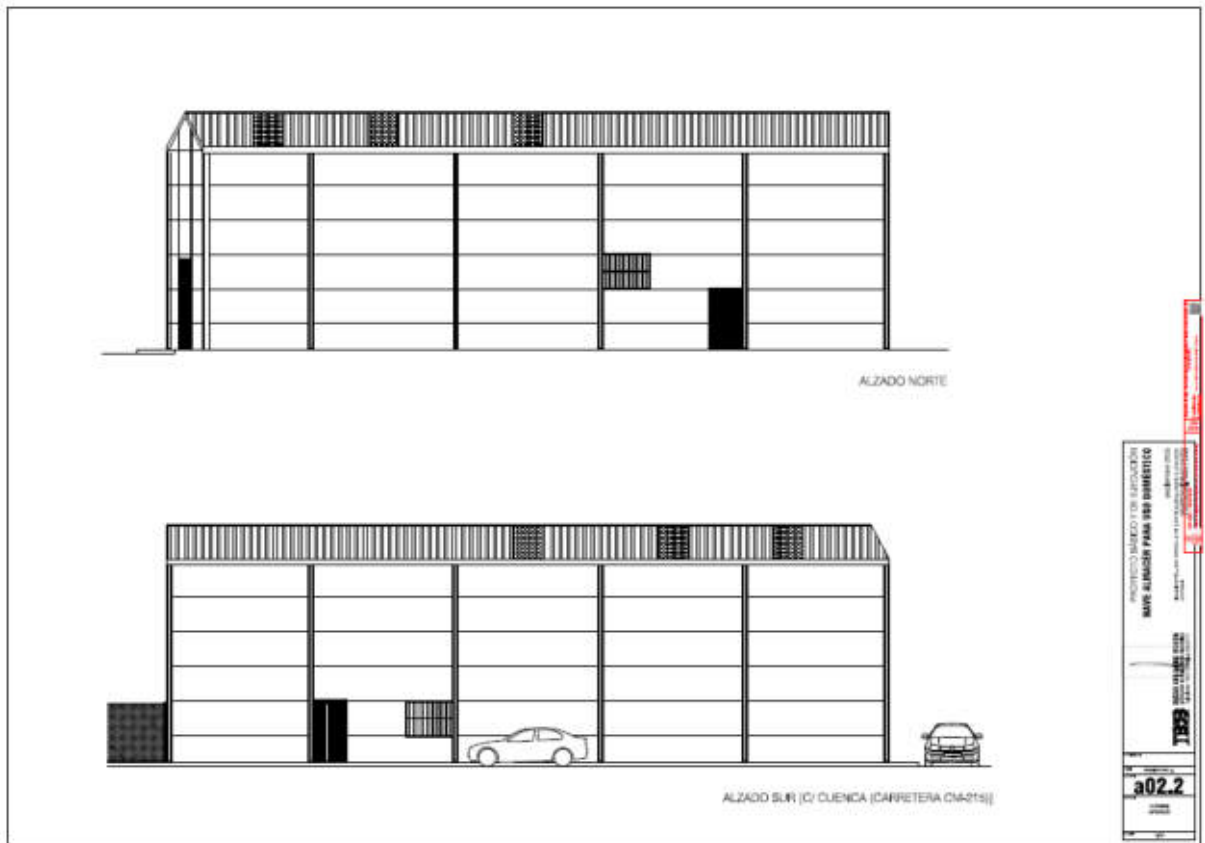
El frente de fachada es de 12 metros y el fondo de la edificación es de 25 metros.

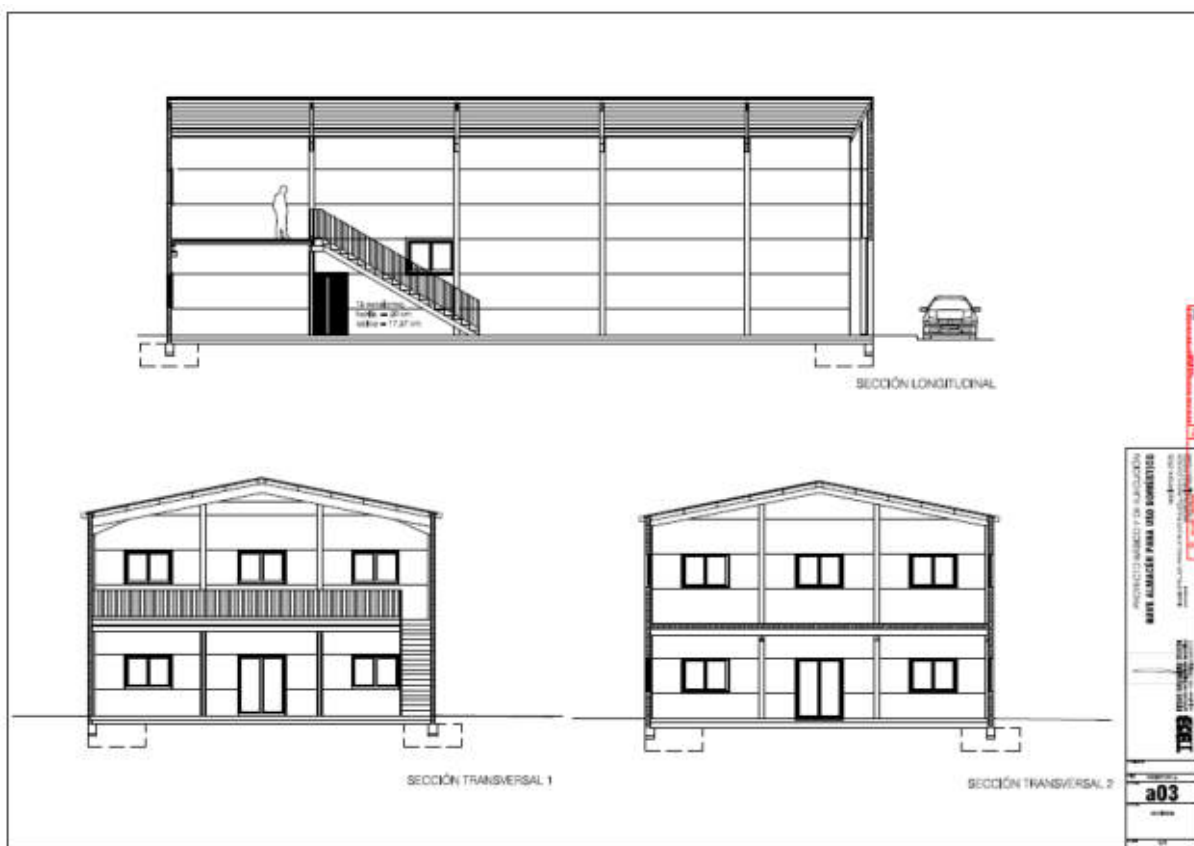
El presupuesto de ejecución material es de 80.762,98 €.





Castilla-La Mancha





FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por acuerdo de 14 de diciembre de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca aprobó las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (NSPMAP), publicadas en el DOCM nº 4 de 27 de enero de 1995. Las mismas son de aplicación al municipio de Landete al tratarse de un municipio sin planeamiento.

Segundo.- El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer el informe preceptivo y vinculante de las licencias urbanísticas en municipios sin planeamiento de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la licencia municipal.

Su actual redacción ha sido establecida por La Ley 2/2025, de 11 de abril, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM Nº 73, de 15-04-2025), Disposición Adicional quinta: Modificación del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio.

Primero: Se modifica la Disposición Transitoria Primera, del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio que pasa a tener la siguiente redacción:

Los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico o cuenten con un instrumento de planeamiento general que carezca de ordenanzas o normas urbanísticas, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, o hasta la aprobación y entrada en vigor de una Norma Técnica de Planeamiento que tenga por objeto el previsto en la letra d) del número 1 del artículo 15 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, seguirán rigiéndose, en su caso, por las Normas Subsidiarias Provinciales, en cuyo caso serán de aplicación directa las siguientes reglas:



Castilla-La Mancha

1ª. En el suelo situado fuera de los núcleos de población se estará a lo dispuesto en el artículo 36. A los efectos de la presente Disposición, se entiende por núcleo de población aquel suelo inserto en la trama urbana y servido efectivamente por los servicios referidos en el artículo 104.

2ª. En los núcleos de población se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima. A estos efectos, se entenderá por núcleo de población los solares integrados en la malla urbana, así como las parcelas inmediatamente contiguas que, en el momento de entrada en vigor de esta Disposición, lindan con el último solar edificado de características típicas de la trama urbana o con viario al que dé frente este, y dispongan de acceso desde vía pública. Dichas parcelas podrán destinar a la edificación un máximo de 25 metros de fondo y 20 de frente de parcela. Las licencias urbanísticas que legitimen este tipo de actuaciones deberán recabar informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente. En todo caso, el promotor de la actuación edificatoria deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos que requiera ésta. En uso de la habilitación que regula el presente apartado para las parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado, no se podrá superar en cada Municipio el número de diez viviendas al año o veinticinco en cinco años consecutivos.

3ª. Asimismo, se podrán realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, siempre que no tengan la naturaleza de actuación urbanizadora, para lo que deberá redactarse previamente un Plan Especial que se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 141.1. En estos casos, y conforme a lo establecido en el artículo 91 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, tendrá la consideración de parcelación urbanística la posible división o segregación del suelo urbano que provenga de la apertura y ejecución de nuevos viarios.”

Segundo: Las previsiones del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que resulten afectadas por la presente disposición adicional, conservarán su carácter reglamentario.”

Tercero.- De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada el cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, es decir, que la parcela forma parte del núcleo de población. Por todo ello, la actuación cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente:

- Landete, es un municipio sin planeamiento.
- La parcela linda con viario, Calle Cuenca (CM-215) y Calle Ruejos.
- La edificación tiene un fondo de 25 metros y 12 metros en el frente.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU y el art. 10.1.n) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable para la actuación solicitada, considerando que la parcela forma parte del núcleo de población de Landete.

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos y sectoriales.

El promotor de la actuación edificatoria deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos que requiera ésta.

PUNTO 4º.- DAR CUENTA A LA CPOTU, DEL SEGUIMIENTO DE LAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONDICIONADAS

La CPOTU 3/2016 de 28 de septiembre de 2016, acordó:

*“Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA** por unanimidad que se lleve a cabo un seguimiento del cumplimiento de los aspectos condicionados incluidos en el otorgamiento de las calificaciones urbanísticas anteriores, de modo que se ponga periódicamente en conocimiento de la Comisión el grado de cumplimiento de los aspectos condicionados que se hubieran incluido en las licencias o calificaciones otorgadas.”*

Se ha creado un registro específico para su seguimiento. A fecha de hoy se han cumplimentado las siguientes calificaciones condicionadas:

PUNTO 4.1 C.U. 111/21.

PUNTO 3.5.- EXPTE. 111/21. PROYECTO DE “AMPLIACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SABINAR HIVE DE 82,986 MWp Y LSMT 30 kV DE EVACUACIÓN HASTA ST OLMEDILLA HIVE 30/132 kV”, PROMOVIDO POR SABINAR HIVE, S.L., EN OLMEDILLA DE ALARCÓN Y ALARCÓN (CUENCA).

FECHA DE LA CPOTU: 19 de abril de 2022.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**, la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de vías pecuarias, del **MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO**, en materia de autorización administrativa de construcción proyecto, y del **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**, en materia de carreteras, N-III, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de OLMEDILLA DE ALARCÓN y ALARCÓN. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Con fechas 25 de abril de 2023 y 26 de enero de 2026, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, se recibe la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 111/21:

- Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Olmedilla de Alarcón, Decreto 2023-0074 de fecha 21 de abril de 2023, sobre concesión de licencia urbanística.
- Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Alarcón, Decreto 2023-0003 de fecha 4 de enero de 2023, sobre concesión de licencia urbanística.



Castilla-La Mancha

PUNTO 4.2 C.U. 54/25.

PUNTO 4.5. - EXPTE. 54/25. Proyecto para “LEGALIZACIÓN PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEOS PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR”, promovido por D. RAIMUNDO REDONDO GARCÍA, dentro del término municipal de EL PROVENCIO (Cuenca).

FECHA DE LA CPOTU: 21 de octubre de 2025.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones por parte del **MINISTERIO DE TRANSPORTES y MOVILIDAD SOSTENIBLE**, en materia de carreteras (N-301), y de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA** en materia de afección a cauces, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de EL PROVENCIO. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Con fecha 11 de febrero de 2026, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, se recibe la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 54/25:

-. Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de El Provencio, Decreto 2026-0077 de fecha 6 de febrero de 2026, sobre concesión de licencia urbanística.

PUNTO 5º.- DAR CUENTA A LA CPOTU DE LOS EXPEDIENTES FINALIZADOS POR DESISTIMIENTO:

Con fecha 16 de octubre de 2019 se ha publicado en el DOCM, el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión de 04/10/2019, relativo a la delegación de competencias en la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca para la resolución de los procedimientos relativos a materias competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuya finalización se produzca por desistimiento, renuncia, caducidad o imposibilidad material de continuarlos por causas sobrevenidas.

Relación de expedientes finalizados:

AUTORIZACIONES PROVISIONALES:

EXPTE.	ENTRADA	LOCALIDAD	TÍTULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO
5/25	24/07/2025	MOTA DEL CUERVO	CERRAMIENTO DE VALLA METÁLICA	FRANCISCO PERONA HIGUERAS	28/10/2025	30/12/2025

--	--	--	--	--	--	--

CALIFICACIONES URBANÍSTICAS:

EXPTE.	ENTRADA	LOCALIDAD	TÍTULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO
65/25	29/07/2025	TARANCÓN Y HUELVES	LAT 66 KV SENDA DE LOS PASTORES	I.DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES	28/10/2025	30/12/2025
40/25	09/05/2025	VILLALBA DEL REY	PROYECTO DE HIBRIDACIÓN CON BATERÍAS FV BOLARQUE I	SOLAR BOLARQUE, S.L.U.	14/011/2025	09/02/2026
72/25	28/08/2025	BELMONTE	NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA	SANDRA LAVARA GARCÍA	30/12/2025	09/02/2026
78/25	26/09/2025	EL HERRUMBLAR	PROYECTO DE OBRA Y ACTIVIDAD NUEVA NAVE DE CULTIVO DE CHAMPIÑONES	LA JOYA MUSHROOM, S.L.	30/12/2025	09/02/2026
79/25	26/09/2025	ALBALATE DE LAS NOGUERAS	CENTRO DE TELECOMUNICACIONES	TELECOM CLM S.A.	30/12/2025	09/02/2026

PUNTO 6º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las **11:30** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como secretaria de la Comisión.

Vº Bº

LA VICEPRESIDENTA

Fdo: Ana Adoración Ponce Ramírez

LA SECRETARIA

Fdo: Mª Teresa Martínez Merchante