



Castilla-La Mancha

ACTA N° 3/2026

En Cuenca, siendo las **10:05** horas del **19 de junio 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. Sandra Haro Haro, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Cuenca

D. 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. Ana Isabel de Marco del Pozo, representante en materia de Industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca.

D^a. Laura Segarra Cañamares, experta en Urbanismo.

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. Manuel Mourelle Lerma, representante en materia de sanidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad en Cuenca.

D. Leandro Blasco Rubio, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla la Mancha

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

D^a. Belén Ruiz Sánchez, representante en materia de Educación de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes

D. Juan José Ramón Vindel, representante del Colegio Oficial de Arquitectos 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.





Castilla-La Mancha

D. Rodrigo Molina Castillejo, en representación de la Diputación Provincial de Cuenca.

SECRETARIO:

D. José Francisco Sánchez Albaladejo, Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo 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.

También asiste:

D. José García Ibáñez, 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 **10 de abril de 2026** cuyo ejemplar fue enviado a cada uno de los miembros de la Comisión.

En ese momento D^a Carmen Mota Utanda, experta en Ordenación Territorial y Urbanismo manifiesta que no está de acuerdo con lo indicado en el apartado Ruegos y Preguntas de ese Acta, porque no se decidió, de acuerdo con lo hablado en la reunión, que se solicitara a la JCCM un Plan de Ordenación Territorial (POT) sino que lo que ella propuso y se estuvo debatiendo era sobre la necesidad de un Plan Territorial Sectorial de Energías Renovables y Tratamiento de Residuos y se debía modificar el Acta en este sentido.

Tras un debate entre los miembros de la Comisión sobre lo que se había tratado en la sesión de la Comisión anterior se acordó mantener en su integridad el Acta de la sesión de la Comisión celebrada el 10 de abril de 2026 con independencia de lo que solicite en el apartado Ruegos y Preguntas del Acta actual.

D^a Carmen Mota Utanda y D. Juan José Ramón Vindel, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha votaron en contra de ese acuerdo entendiendo que debía modificarse el Acta en el sentido señalado.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES PROVISIONALES, PARA INFORME.

PUNTO 2.1. - EXPEDIENTE 4/26, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA MEMORIA TÉCNICA DE “CONEXIÓN A LA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE NAVE DE MANIPULACIÓN DE AJOS” promovido por D^a. MARIA DEL CARMEN GÓMEZ GUIJARRO dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 20 de mayo de 2026 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna,





Castilla-La Mancha

y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación, se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 18 de mayo de 2026.
2. Decreto nº 2025-0061. Resolución de fecha 13 de febrero de 2025:
“Autorizar a María Carmen Gómez Guijarro la utilización del dominio público municipal en la medida en que ello sea necesario para ejecutar el proyecto denominado “CONEXIÓN A LA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA A NAVE DE MANIPULACIÓN DE AJOS, SITA EN EL POLIGONO 63, PARCELAS 45,46,47,48 Y 49”, sin que esta autorización suponga derecho preferente o exclusivo alguno de ocupación de dicho dominio público en beneficio de la misma.”
3. Resolución autorizable con condiciones del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 17 de enero de 2025.
4. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 29 de noviembre de 2024 según el cual, no es necesaria que la actuación sea sometida a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
5. Memoria Técnica/ Separata para tramo urbanizable.
6. Escrito compromiso de la promotora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de fecha 30 de marzo de 2026 según los art. 172 y 67 TR LOTAU de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. Informe técnico municipal de fecha 19 de mayo de 2026, del siguiente tenor literal:

*“Que la obra que se pretende realizar transcurre por la red de caminos municipales, materializándose en **suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos** conforme al artículo 47 punto 2.1 letra B) del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la JCCM en adelante RSR)), y conforme al Plan de Ordenación Municipal (POM) a su artículo 10.2.2.1 en **suelo rústico de protección de infraestructuras**, (red de caminos), así como en **SUELO URBANIZABLE Sector 7 Dña. Elvira***

*Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art. 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU **no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial.***

*Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar**, dice textualmente: “En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

../...





Castilla-La Mancha

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante”

En dicho **Sector 7 Doña Elvira no se ha iniciado**, ni se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.

Que comprobado el emplazamiento por los Servicios Técnicos Municipales la finca afectada se encuentra clasificada por el planeamiento vigente como:

CLASIFICACION DEL SUELO			POLIGONO	PARCELAS/REF. CATASTRAL
URBANIZAB	URBANIZABLE	SECTOR 7 DOÑA ELVIRA	62	9010
				16163A062090100000DO

Que la Ordenanza de caminos, en su artículo 8, Uso y defensa de caminos, establece que el Ayuntamiento solo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general o particular cuando no sea un acto no constructivo y preciso para una utilización agrícola, por tanto se pueden considerar de escasa entidad constructiva y sencillez técnica.

Dada la ubicación de las parcelas, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo y tendrán un coste de “Cuatro mil ochocientos setenta y cuatro euros con cuarenta céntimos”.

Vista la descripción de las características esenciales del uso excepcional solicitado y es por lo que se informa favorablemente respecto a la necesidad de obtención de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL, así como para su posterior ejecución, si es concedida esta, lo que comunico”.





ESTUDIO TÉCNICO

El documento técnico aportado es una Separata en Suelo Urbanizable a la Memoria Técnica para conexión a la red general de abastecimiento de agua a nave de manipulación de ajos firmada con fecha abril de 2026 por Doña María Nieves Galindo Castillo, Ingeniera Técnica Industrial colegiada nº 1671 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete.

El objeto de la presente Memoria es la descripción de la Acometida de Agua, desde el punto de Conexión de la Red General hasta la parcela 45 del Polígono 63, donde se ubica la industria destinada a Manipulación de Ajos objeto de la presente memoria. En su recorrido la acometida de agua afecta a las siguientes parcelas y caminos del término municipal de Las Pedroñeras

A) PARCELAS AFECTADAS

PARCELA	POLÍGONO	TIPO DE SUELO
45	63	- Suelo Rústico de Reserva

B) CAMINOS AFECTADOS

CAMINO	LONGITUD	TIPO DE SUELO	LONGITUD
Camino del Concejo	510 metros	-Suelo Urbanizable.....	260 ml
		-Suelo Rústico de Protección	
		de Infraestructuras.....	250 ml
		-Suelo de Protección de Interés	
		Cultural y Arqueológico	
		(B13 Camino Viejo)	

C) PUNTO DE ENTRONQUE Y PUNTO FINAL

La longitud total de la acometida de agua prevista es de 510 m (260 metros en suelo urbanizable y 250 metros en suelo rústico), siendo las coordenadas UTM de ubicación:

Punto de Entronque:

X= 528818,46

Y=4366793,69

Punto Final (Parcela 45)

La longitud total de la acometida de agua prevista es 510 metros (260 m en Suelo Urbanizable y 250 m en Suelo Rústico).

La industria objeto de la Memoria Técnica, necesita conectarse a la red municipal de agua para desarrollar su actividad y dotar de agua potable el comedor y los aseos con ducha, de que disponen los trabajadores.

La acometida de agua prevista estará formada por tubería de polietileno de alta densidad PE-100 uso alimentario PN-10, diámetro 63 mm enterrada, colocada en zanja sobre franja de arena de río de 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, compactando ésta hasta los riñones.

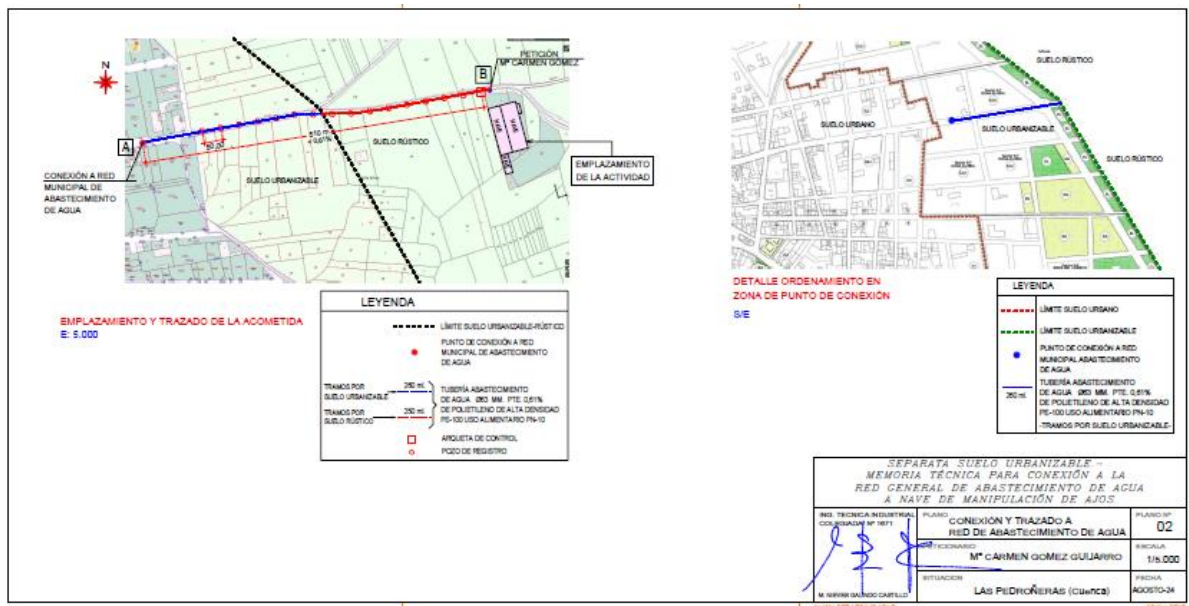
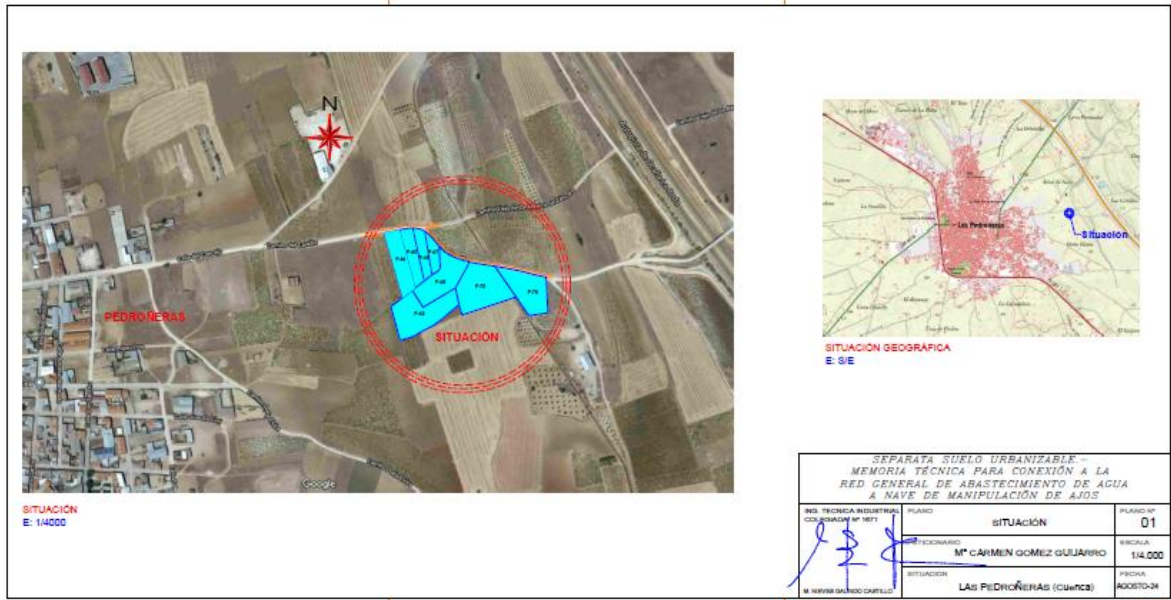
Se instalará un pozo de registro, antes de la conexión con la red de abastecimiento de agua.





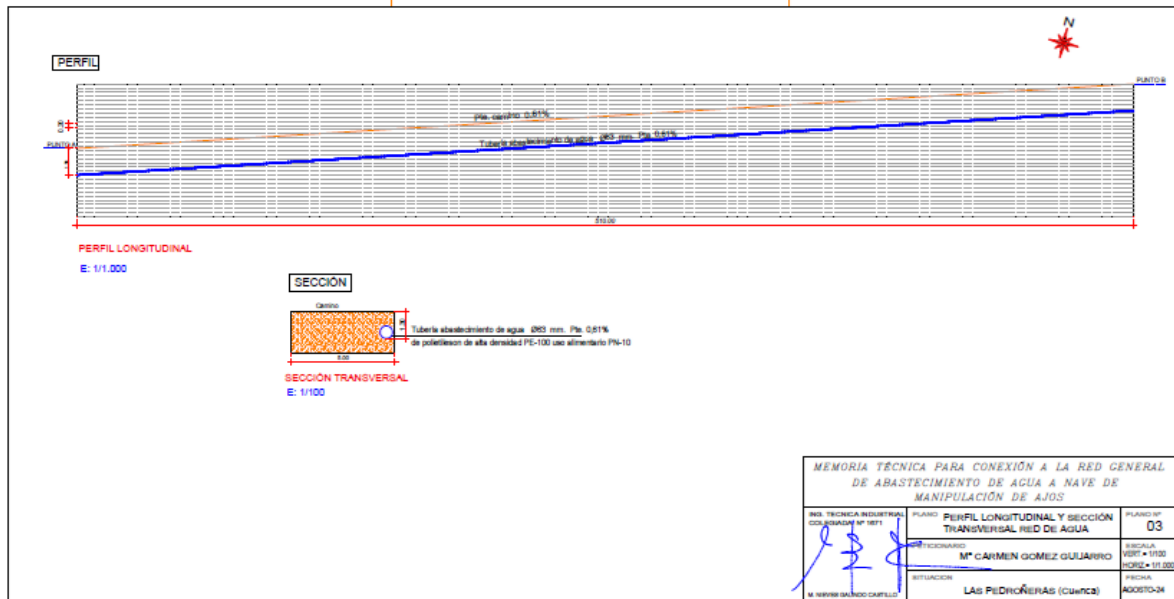
Castilla-La Mancha

La red de agua proyectada contará con pozos de registro cada 50 m, instalándose un total de 16 pozos de registro (8 pozos de registro en Suelo Urbanizable y 8 pozos de registro en Suelo Rústico).





Castilla-La Mancha



La longitud del tramo asciende a 260 m. en Suelo Urbanizable (de un total de Proyecto de 510 m.).

El presupuesto de ejecución material total del Proyecto asciende a 9.684,40 €, con lo cual del tramo de red de abastecimiento que discurre por Suelo Urbanizable asciende a la cantidad de 4.874,40 €, en los 260 m.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales, así como las infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones de titularidad privada de carácter supramunicipal, mediante el procedimiento previsto en el artículo 62.2 de esta Ley.*

En este último caso, cuando durante el proceso de ejecución del ámbito, las infraestructuras ejecutadas resulten incompatibles con la nueva ordenación establecida, el titular de la infraestructura correspondiente asumirá el coste de las actuaciones necesarias para la adecuación de esta al planeamiento vigente. A tales efectos, la eficacia de la autorización autonómica correspondiente quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de esta condición por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la normativa aplicable.

- Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.





Castilla-La Mancha

1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.
2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.
3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.
4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.
5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

- “1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.
2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:
 - Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
 - Que no se trate de usos residenciales.
4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.
5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.





Castilla-La Mancha

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.”

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son “fácilmente desmontables”, pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son “fácilmente desmontables”.





Castilla-La Mancha

Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trata efectivamente de Suelo Urbanizable (Sector 7 Doña Elvira), sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) 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** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 3º.- EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, SI PROCEDE:

PUNTO 3.1. - EXPTE. 90/25. TRAMITA KM7A-CU-25/0039 “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA NAVE ALMACÉN” promovido por ORANGE POINT, S.L.U., dentro del término municipal de VILLAR DE OLALLA (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 febrero de 2025.





Castilla-La Mancha

2. 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 8 de abril de 2026.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 220 de fecha 13 de noviembre de 2025.
- Las Noticias de Cuenca semana del 14 al 20 de noviembre de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 26 de marzo de 2026.

4. Resolución de Alcaldía de fecha 8 de abril 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.
5. Certificado Municipal de clasificación del suelo de fecha 27 de marzo de 2026 donde se establece que se encuentra en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 1 de octubre de 2025, en el que se informa que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
7. Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 19 de septiembre de 2025, en el que se informa no observar afecciones negativas de consideración a áreas o recursos naturales protegidos ni otros recursos de su competencia, siempre que se cumplan las consideraciones establecidas.
8. 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 25 de agosto de 2025.
9. Solicitud a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de fecha 11 de febrero de 2026 en relación a la carretera N-420.

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 para Nave-Almacén, visado con fecha 31 de marzo de 2026, firmado por D. Pablo Garrido Serrano, Arquitecto, colegiado nº 9204, Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

Se redacta este proyecto para la obtención de los permisos y licencias pertinentes para las obras de ejecución de una nave destinada a almacén y tramitar la licencia de actividad correspondiente.





Castilla-La Mancha

La parcela de ubicación de la nave se encuentra desde el punto de vista catastral en la parcela 2 del polígono 12, El Palancar de Abajo, del término municipal de Villar de Olalla (Cuenca),

La parcela vinculada a la Nave-Almacén se encuentra ubicada en Suelo Rústico con uso principal agrario, es colindante con un acceso rodado la N-420.

Se exponen los principales datos catastrales de la parcela sobre las que se pretende realizar la edificación:

DATOS DEL INMUEBLE			
Referencia Catastral	116273A012000020000UG		
Localización	Polígono 12, parcela 2, El Palancar de Abajo, Villar de Olalla (Cuenca)		
Uso principal	Agrario		
Superficie del suelo	1.448.136 m ²		
SUBPARCELA	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie (m ²)
A	E- ERIAL A PASTOS	04	61.642 m ²
B	E- ERIAL A PASTOS	04	125.464 m ²
C	E- ERIAL A PASTOS	02	31.565 m ²
D	MM PINO LARICIO (Pinus nigra)	13	1.229.375 m ²
E	E-BALDÍO	07	90 m ²

Se trata de la construcción de una nave de uso almacén cuya superficie es de 204,56 m², que se desarrolla en una sola planta, cuya altura será superior a los 3.00 m. e inferior a los 7.00 m.

El uso de la construcción será el AGRÍCOLA, dicho uso guarda relación con la naturaleza de la finca, puesto que se va a destinar al almacenaje acopio de materiales y mercancías sin servicio directo de venta al público.

La estructura está formada por pórticos metálicos, apoyados en zapatas aisladas arriostradas entre sí.

Los cerramientos se resuelven mediante placa alveolar.

Al tratarse de una nave con uso de almacén, situada en suelo rústico fuera del entorno urbano, se colocarán paneles tipo sándwich, de acuerdo a la legislación vigente y normas urbanísticas de la localidad de Villar de Olalla (Cuenca).

Justificación en el Proyecto de no necesidad de infraestructuras básicas (agua, saneamiento y energía eléctrica).

NOMBRE	REFERENCIA CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA	SUP. (m ²)
PARCELA	16273A012000020000UG	12	2	1.448.136

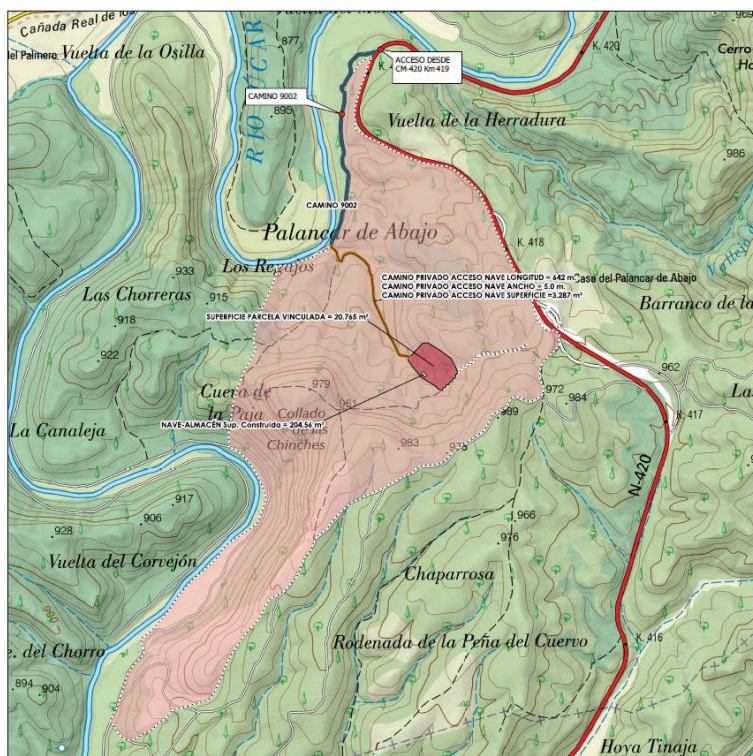
NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)
CAMINO PRIVADO ACCESO NAVE	3.287 m ²
PARCELA VINCULADA NAVE - ALMACÉN	20.765 m ²
SUPERFICIE TOTA PARCELA VINCULADA	24.052 m²

	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ²	SUPERFICIE ÚTIL m ²
NAVE - ALMACÉN	204,56	195,56





Castilla-La Mancha



El presupuesto de ejecución material asciende a 47.008,34 €.

En resumen, a la actividad se vinculan 24.052 m²s de la parcela 2 del polígono 12. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 204,56 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 0,85 %.

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 1,5 hectárea cuando se trate de obras, construcciones del sector primario en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección 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.

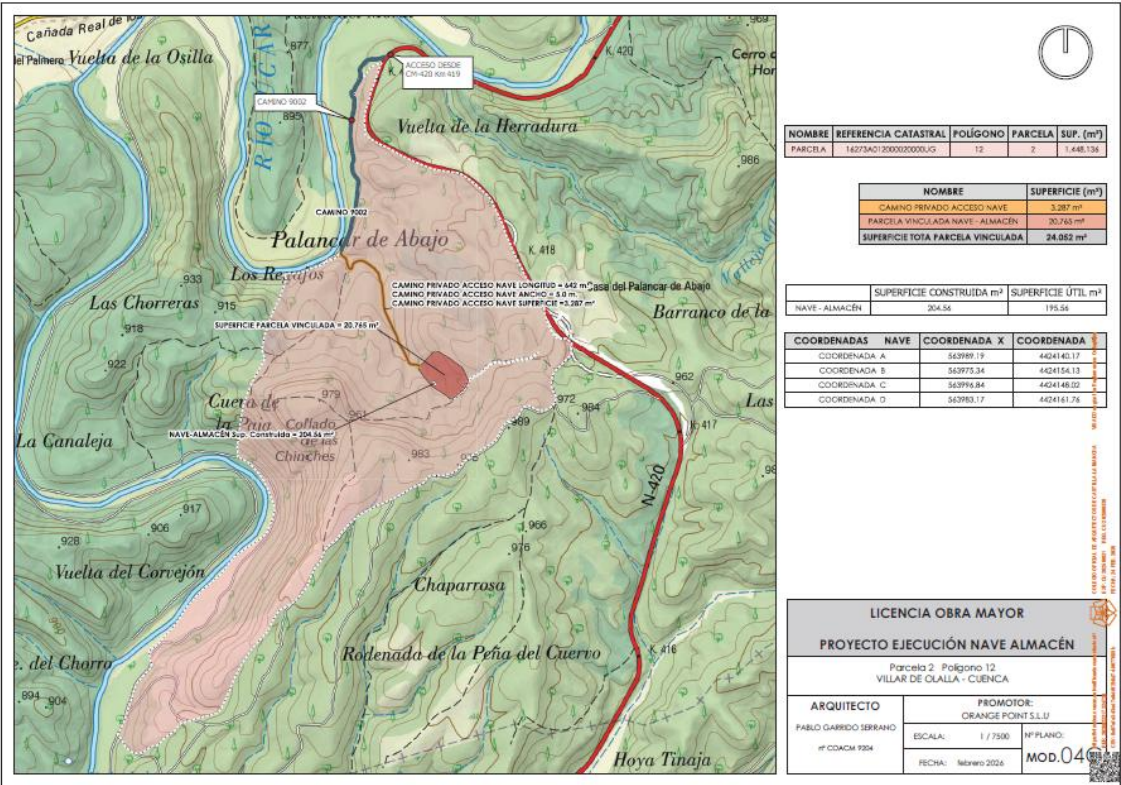
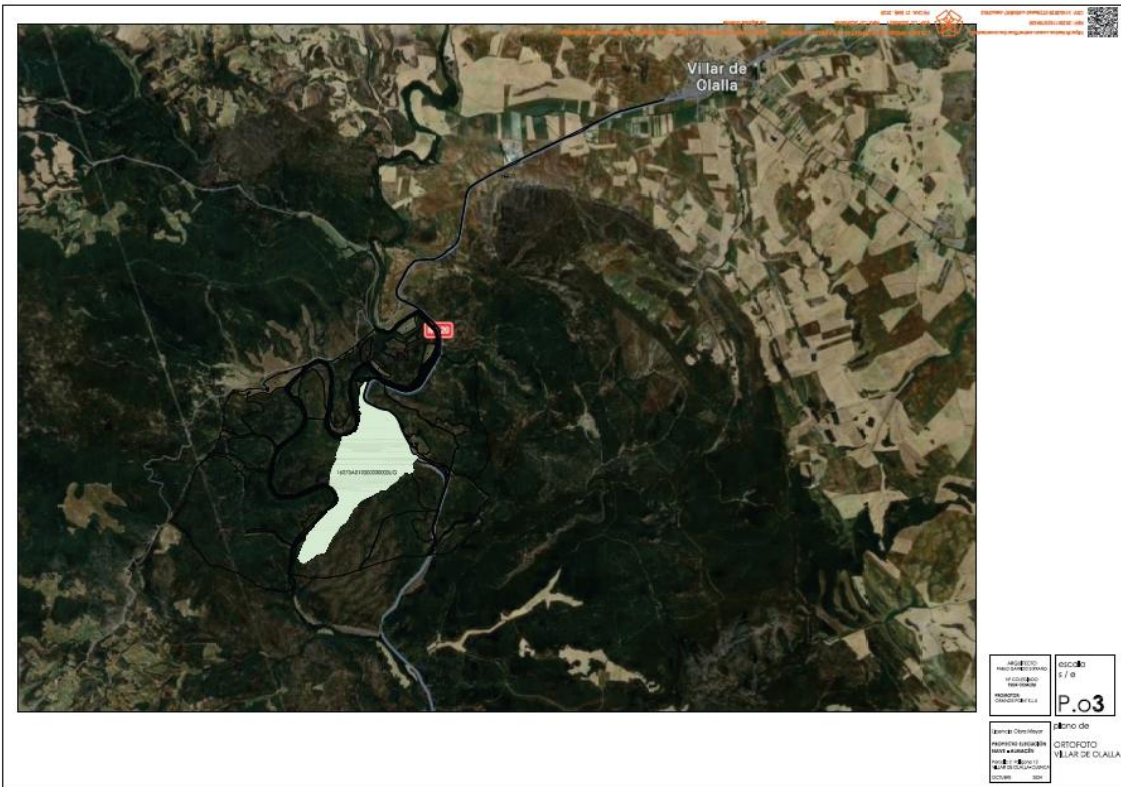
Características de la actividad

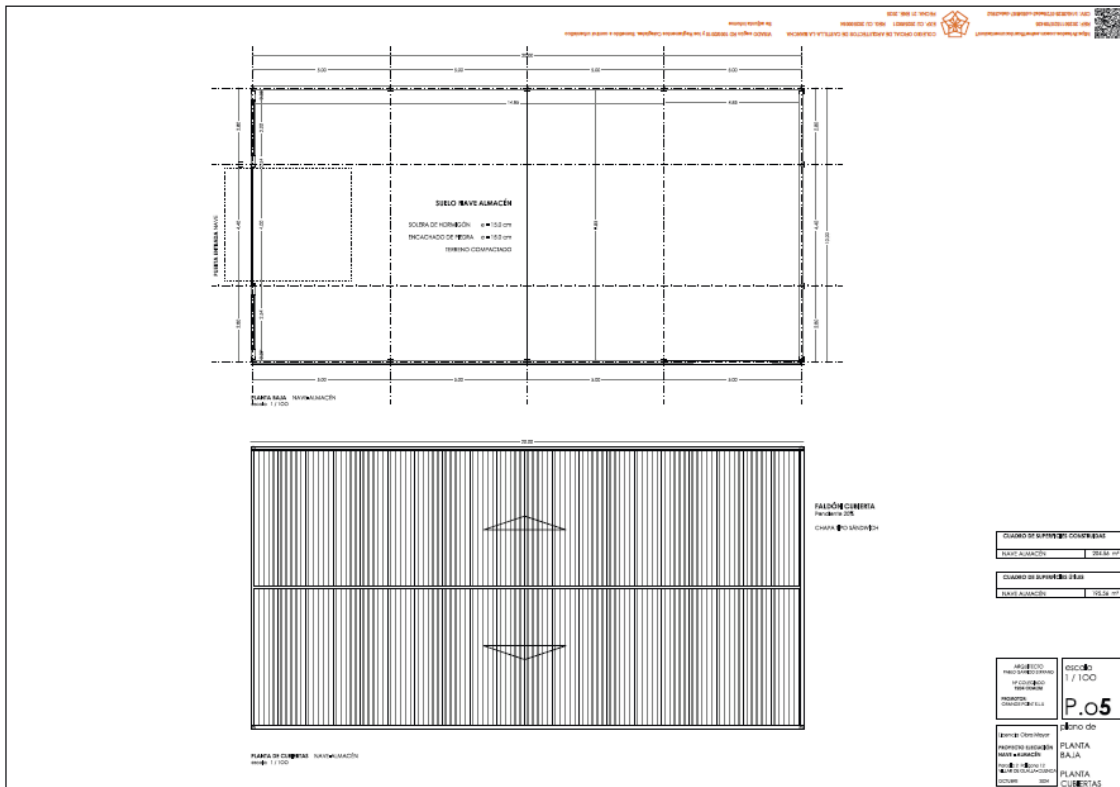
Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 12, parcela 2
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. Parcela	1.448.136 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	24.052 m ²
Superficie ocupada	204,56 m ²
Ocupación	< 20 % (0,85 %)
Altura	< 8,5 m a cumbre y < 6 m a alero





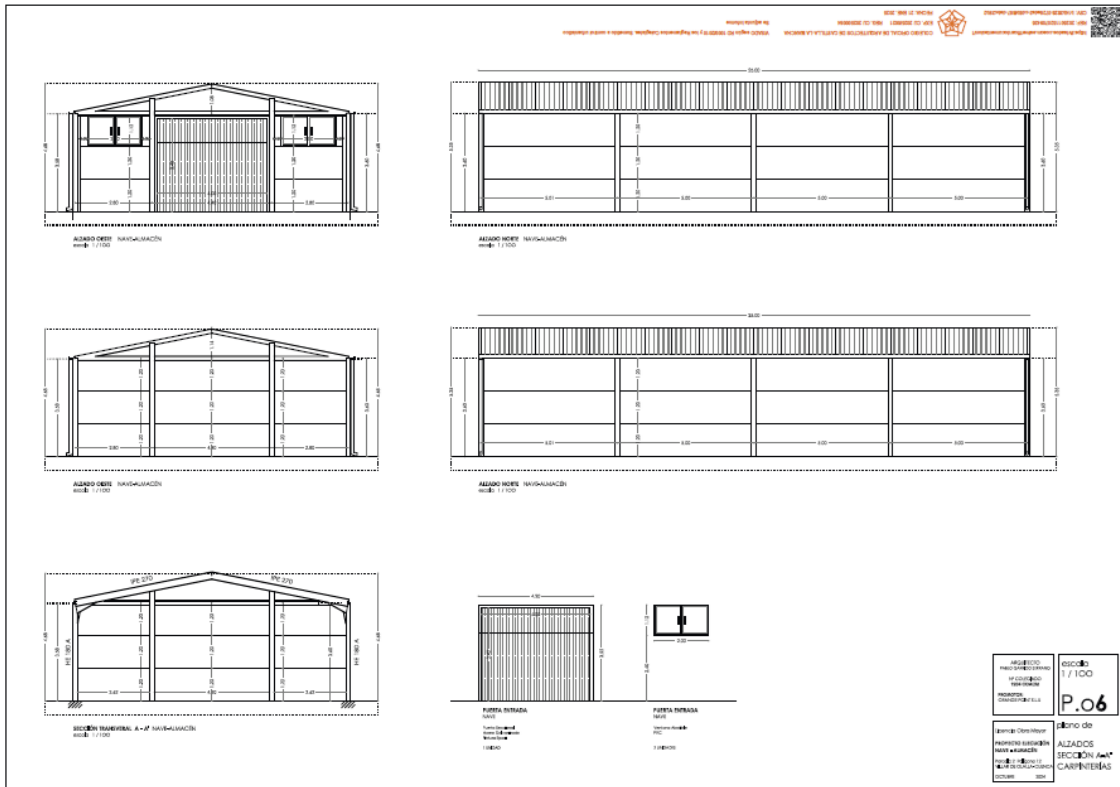
Castilla-La Mancha







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 61 del TR LOTAU y 37.2. del RSR, al ubicarse las edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que:

A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como de la evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, 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 al otorgamiento de la licencia municipal o, en su caso, con la presentación de la comunicación previa en los casos en que esta sea exigible.

Tras la exposición del expediente por D. José Luis García Morillas, Ponente de la Comisión, Don Carlos Celaya Escribano, representante de la Administración General del Estado dijo que el votaba en contra del otorgamiento de la calificación porque el proyecto al que se estaba proponiendo otorgar la calificación urbanística no se correspondía con el solicitado el 11 de febrero de 2026 al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Por parte del Ponente se indicó que el expediente se ha tramitado conforme a la legislación urbanística, explicando el procedimiento, cumpliendo los trámites previstos y figurando una solicitud efectuada por el promotor al Ministerio de Transportes de 11 de febrero de 2026 entendiendo que con esa solicitud era suficiente para otorgar la calificación y que si dicha solicitud no se había tramitado no se podía considerar incumplido el trámite.





Castilla-La Mancha

Tras un debate en la Comisión D. Eduardo Rubio Huertas, representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha indicó que entendía que lo procedente en estos casos era realizar una votación a lo que la Vicepresidenta de la Comisión D^a Ana Adoración Ponce Ramírez dijo que para eso estaba la Comisión para tomar decisiones por votación cuando no hubiera unanimidad.

Realizada una votación entre todos los miembros de la Comisión presentes la misma fue favorable por mayoría al otorgamiento de la calificación solicitada condicionada tal como se recoge en el Acuerdo Final con el voto en contra de Don Carlos Celaya Escribano, Doña Carmen Mota Utanda y Don Juan José Ramón Vindel y la abstención de cinco miembros de la Comisión.

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 otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención del pertinente autorización/informe por parte 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 VILLAR DE OLALLA. 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.

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 3.2 - EXPTE. 91/25. TRAMITA KM7A-CU-25/0040 Proyecto de “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”, promovido por D. LUIS GARCÍA-VALDECASAS MEDINA, dentro del término municipal de VILLAR DE OLALLA (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





Castilla-La Mancha

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.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

- 1.- Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 12 de agosto 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 notificación municipal de fecha 27 de abril de 2026.
- 3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 220 de fecha 13 de noviembre de 2025.
 - Las Noticias de Cuenca semana del 14 al 20 de noviembre de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 9 de abril de 2026.

- 4.- Resolución de Alcaldía de fecha 27 de abril 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.
- 5.- Certificado Municipal de clasificación del suelo de fecha 10 de abril de 2026 donde se establece que se encuentra en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
- 6.- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de abril de 2026, en el que se informa que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 7.- Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 30 de marzo de 2026, en el que se establecen las consideraciones oportunas al respecto.
- 8.- 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 16 de diciembre de 2025.
- 9.- Solicitud a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de fecha 16 de febrero de 2026 en relación a la carretera N-420.
- 10.- Solicitud de autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 17/04/2026 de concesión de abastecimiento para consumo humano.
- 11.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y





Castilla-La Mancha

energía eléctrica, se aporta la documentación que justifica:

- Suministro de agua: El abastecimiento de agua se producirá a través de un pozo (Proyecto de sondeo y Autoliquidación de tasas).
- Evacuación de aguas: El saneamiento se realizará a través de un depósito de Oxidación Total calculada para un promedio de 10-14 usuarios. En el plano de urbanización U.1.1.1 se puede contemplar la posición prevista para dicho depósito.
- Suministro eléctrico: El abastecimiento de electricidad se producirá a través de una instalación fotovoltaica de autoconsumo. Se plantea la construcción de una Pérgola Solar en el ámbito de aparcamiento (plano A.1.1.6).

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 Modificado de Vivienda Unifamiliar Aislada en Villar de Olalla, de fecha marzo de 2026, firmado por D. Rubén Navarro López, Arquitecto, colegiado nº 11247, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de este proyecto básico modificado de una vivienda unifamiliar aislada. El programa detallado propuesto es el descrito en el cuadro de superficies. Consta de un único edificio cuyo programa se desarrolla en una sola planta. Se trata de una vivienda situado dentro de una finca rústica.

El Área Vinculada con el Uso Residencial donde se ubicará la vivienda del proyecto, está situada el Polígono 12 – El Palancar de Abajo, en la parcela 2 de la Finca registral, con ref. catastral: 16273A012000020000UG

La parcela tiene forma irregular y a ella se accede por varios puntos desde la carretera N-420. Los lindes son compartidos con otras parcelas rústicas.

Dentro del ámbito de la parcela nº 2, se va a asignar un Área Vinculada al Uso Residencial, de 30.000m² (3Ha).

En el plano A.1.1.1 se puede contemplar la situación y emplazamiento de esta área vinculado. Como el camino público 9003 no tiene conexión con otros caminos o carreteras, se va a crear un Nuevo trazado de Camino Privado, que conectará el camino 9003, con el camino 9005 y que a través del camino 9004 tendrá conexión con la Carretera N-420.

En el plano A.1.1.3 se describen las superficies del Área Vinculada al Uso Residencial y las superficies del nuevo camino privado 1 (dentro del área) y del nuevo camino privado 2 (fuera del área y que conecta 9003 con 9005. El plano A.1.1.4 incluye todas las coordenadas Georreferenciadas UTM 30N ETRS89, de la nueva edificación, del área vinculada y de los caminos privados.

El programa se desarrolla desde un acceso por el nuevo camino privado 1 mencionado. El espacio interior se organiza desde el acceso en tres “zonas” teniendo en cuenta las funciones de día y noche. Desde la entrada a la casa se accede a la zona de día a través del hall, dando acceso a la zona de día compuesta por salón-comedor, cocina y un baño de cortesía. Desde la zona de día se accede a dos zonas de noche, una a cada lado, distribuyendo entre la zona de invitados y la zona de los propietarios. La zona de invitados (destinada a los hijos del promotor) consta de cuatro dormitorios a los que se accede a través de un distribuidor y cuatro baños completos. La zona de noche está compuesta por dos dormitorios, dos baños y un vestidor.

En el exterior se ubican una serie de porches que dan servicio a las distintas estancias de la casa.





Castilla-La Mancha

El proyecto consta de un edificio de planta baja. Se sitúa ubicada en el interior de la finca, con acceso peatonal y rodado, por la Carretera N-420.

En cuanto a la volumetría de la vivienda, consta de un único volumen en forma rectangular con ciertos entrantes y salientes. La cubierta del edificio será no transitable sin aprovechamiento como terraza.

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA	403,83 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PÉRGOLA SOLAR	99,90 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES EXTERIORES

TOTAL SUPERFICIES PARCELA 2	1.448.136,00 m ²
ÁREA VINCULADA USO RESIDENCIAL (con Caminos Privados)	30.000,00 m ²
SUPERFICIE DE TERRENO NATURAL	27.723,31 m ²
SUPERFICIE DE GRAVILLAS COMPACTADAS (Aparcamiento + Terrazas)	355,67 m ²
SUPERFICIE DE ZAHORRA COMPACTADA CAMINOS PRIVADOS (1 y 2)	1.348,24 m ²
SUPERFICIES PAVIMENTADAS EXTERIORES VIVIENDA	168,95 m ²
SUPERFICIE DE VIVIENDA	403,83 m ²

CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE PARCELA

SUPERFICIE PARCELA (ÁREA VINCULADA USO RESIDENCIAL)	30.000,00 m ²
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA	1.500,00 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE PROYECTO (Vivienda + Pérgola Solar)	503,73 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA (2% s/30.000)	600,00 m ²
PORCENTAJE EDIFICABILIDAD DE PROYECTO	1,68 %
PORCENTAJE EDIFICABILIDAD MÁXIMO	2,00 %
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN (Vivienda+ Pérgola +Pavimentos + Caminos)	2.276,69 m ²
SUPERFICIE OCUPABLE MÁXIMA (20% s/30.000)	6.000,00 m ²
PORCENTAJE OCUPADO EN PARCELA	7,59 %
PORCENTAJE OCUPABLE MÁXIMO	20,00 %
ESPACIO LIBRE DE PROYECTO	27.723,31 m ²
ESPACIO LIBRE MÍNIMO	- m ²
OCUPACIÓN ED. AUX. EN ESPACIO LIBRE DE PROYECTO	- m ²
OCUPACIÓN ED. AUX. EN ESPACIO LIBRE DE PROYECTO	- m ²

El presupuesto de ejecución material asciende a 332.637,39 €.

En resumen, a la actividad se vinculan 30.000 m²s de la parcela 2 del polígono 12. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 503,73 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 1,68 % y el acondicionamiento del terreno asciende a un total de 1.772,63 m², haciendo un total ocupado de 2.276,69 m² y un porcentaje de ocupación del 7,59 %.

Descrita a grandes líneas, la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR, uso que se desarrolla en el artículo 20 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





Castilla-La Mancha

sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

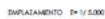
Esta norma, en su artículo 5 establece para este Uso en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección será exigible la superficie mínima de 3 hectáreas (30.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 2% y 20 % para instalaciones y acondicionamiento del terreno.

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

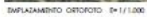
Características de la actividad

<i>Uso</i>	Uso Residencial Unifamiliar
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 12, parcela 2
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcela</i>	1.448.136 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	30.000 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	503,73 m ² edificaciones 1.772,63 m ² acondicionamientos terreno Total: 2.276,69 m ²
<i>Ocupación</i>	< 2 % (1,68 %) < 20 % (7,59 %)
<i>Altura alero</i> <i>Altura máxima</i>	< 6,00 m < 8,5 m a cumbrera
<i>Retranqueos</i>	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos



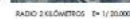


PROYECTO
MODIFICADO



UNIPOLYLINE Capa "VINEDA"

Figura do profissional vigente	NORMAS DEBENTRICAS
Posição do novo município	NORMAS DEBENTRICAS DE VILAR DE OLIVEIRA

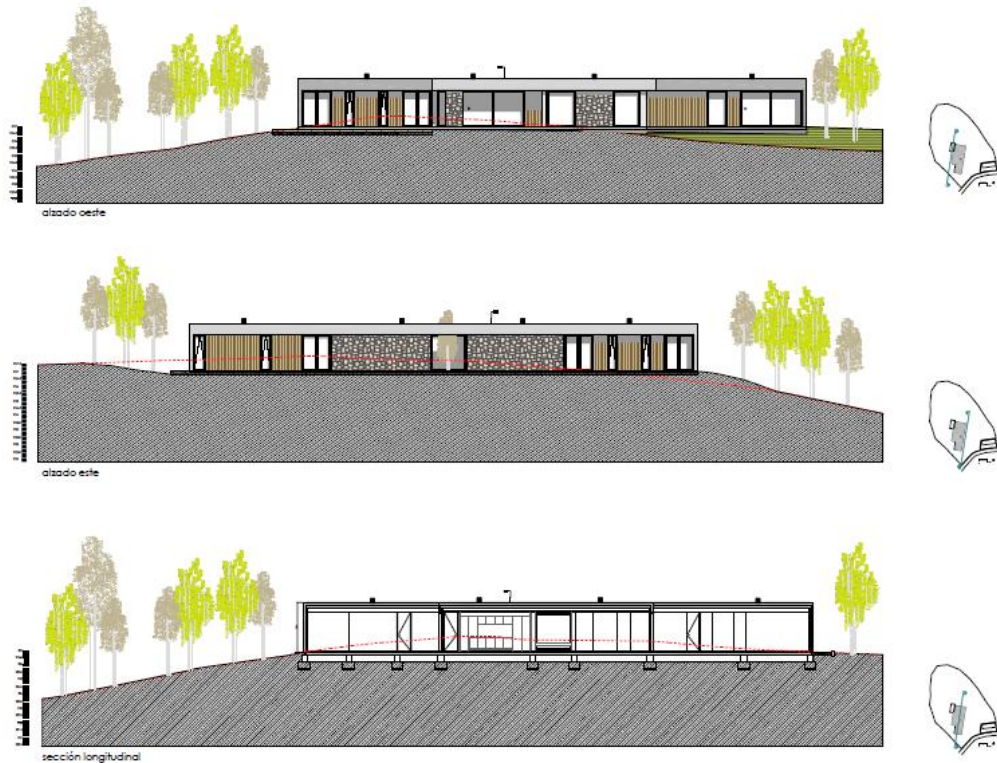


PROJECT





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, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR, al ubicarse las edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que:

A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como de la evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, 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 al otorgamiento de la licencia municipal o, en su caso, con la presentación de la comunicación previa en los casos en que esta sea exigible.

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





Castilla-La Mancha

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 condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE** en materia de carreteras y de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR** en materia de abastecimiento, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLAR DE OLALLA. 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.

Así mismo 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 3.3. - EXPTE. 1/26. TRAMITA KM7A-CU-26/0111. Proyecto de “NAVE AGRÍCOLA” promovido por D. MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MORATALLA, dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (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 6 de febrero 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 notificación municipal de fecha 16 de febrero de 2026.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:





Castilla-La Mancha

- D.O.C.M. nº 251 de fecha 30 de diciembre de 2025.
- Las Noticias de Cuenca de fecha 29 de diciembre de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de febrero de 2026.

4. Informe de Alcaldía de fecha 31 de marzo 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.
5. Certificado Municipal de clasificación del suelo de fecha 31 de marzo de 2026 donde se establece que se encuentra en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 16 de junio de 2026, según el cual, por un lado, el Servicio de Medio Natural y Biodiversidad ha emitido un informe con fecha 12 de junio de 2026 y por otro, se concluye que no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
7. 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 17 de febrero de 2026.
8. Informe excepcionalidad por parte del Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de fecha 10 de noviembre de 2025 en relación a la excepción al cumplimiento de la superficie mínima.

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 para Nave Agrícola y anexo/informe de excepcionalidad, visados con fecha 17 de abril de 2026, firmados por D. Luis Antonio Torres Carralero, Ingeniero Agrónomo, colegiado nº 3306, Colegio de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias.

Construcción de una Nave Agrícola destinada a las labores propias de la actividad. Parcela nº 160 y 161 del polígono 8 en Quintanar del Rey (Cuenca).

El presente Proyecto de Ejecución define la geometría de las obras e instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad a desarrollar, define los materiales y sistemas constructivos intervinientes y las especificaciones técnicas de estos y formará parte de la documentación necesaria para obtener la autorización para la ejecución de las obras amparadas en la correspondiente licencia municipal. También servirá de base para solicitar subvenciones ante la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.





Castilla-La Mancha

En la actualidad la explotación cuenta con una superficie dedicada al cultivo de viña de 1,64 ha. También posee 2,46 hectáreas de tierras en blanco dedicadas a cultivos herbáceos anuales, normalmente cereales de invierno o leguminosas, según la rotación anual de cultivos.

Esta explotación se encuentra ubicada en la Manchuela en los municipios de Quintanar del Rey, Casasimarro y Villanueva de la Jara. Al ser una explotación de pequeño tamaño es conveniente plantar de cultivos leños la superficie de tierras en blanco.

Al no disponer de permiso de plantación para viñedo, se pretende plantar la superficie dedicada a cultivos herbáceos de almendro o pistacho.

Para ambos cultivos se necesitan instalaciones fijas para los tratamientos poscosecha. Es necesarios pasarlos por una peladora y secarlos al aire. También hay que almacenarlos para su futura venta. Al poderlos almacenar se pueden vender en la época del año cuyo precio es mayor.

También necesita para aumentar los beneficios de la explotación disponer de instalaciones para el almacenaje de fitosanitarios y abonos, así se podrán comprar en la época del año que su precio es más barato y almacenarlos hasta su utilización.

Al comprar fertilizantes más baratos y vender la cosecha más cara conseguiremos hacer más rentable a la explotación por lo que es necesario de disponer de instalaciones fijas para ello.

La explotación también tiene maquinaria, aperos, útiles y enseres, que es necesario guardar en instalaciones cerradas, para protegerlos de la intemperie, alargando con ello su vida útil.

También es de considerar los números robos de este tipo de maquinaria agrícola que están sucediendo en la comarca, para evitar estas pérdidas es necesario también disponer de una instalación fija para aparcas la maquinaria.

Por lo tanto, es necesario construir una edificación que sirva como parking de maquinaria y aperos, como almacén de fertilizantes y fitosanitarios y almacén de útiles y enseres.

El suelo en el que se desarrolla el proyecto se encuentra situado en el término municipal de Quintanar del Rey. Se trata de dos fincas rusticas situadas en las parcelas nº 160 y 161 del polígono 8 del citado municipio.

Las parcelas tienen forma irregular, la superficie catastral que tienen entre las dos es de 8.773 m2. Se accede a las parcelas a través del camino rural del pinar, que conecta con la Calle Azafrán del municipio de Quintanar del Rey.

La propuesta al programa pretende resolver conceptualmente en dos plantas diáfanas que se ilumina a través de ventanas, la nave agrícola se encuentra cerrado por sus cuatro caras, en estas caras cerradas posen la abertura de las puertas de acceso y posee ventanas en los laterales no enterrados, para permiten ventilar naturalmente la edificación y permiten la evacuación de humos y gases en caso de incendio.

Para poder cumplir con el programa de superficies necesario para satisfacer las necesidades de la explotación agrícola:

- Parking de maquinaria y aperos: 200 m2
- Almacén de útiles y enseres: 150 m2
- Secadero de cosecha: 60 m2

Al intentar colocar esta edificación en una planta nos genera varios problemas, uno es al cumplir con los retranqueos al camino rural, debería ser un edificio largo y estrecho (40x10), con estas dimensiones es complicado manejarse en su interior con un tractor que tiene que entrar y salir con diferentes aperos y maquinas que se tienen que guardar en su interior, dándose la problemática que si necesitáramos usar la máquina que se encuentra al fondo de





Castilla-La Mancha

la nave, tendríamos que enganchar y desenganchar todas las maquinas que estén albergadas en su interior sacarlas fuera y luego volverlas a colocar en el interior del edificio, por lo que sería una edificación poco útil.

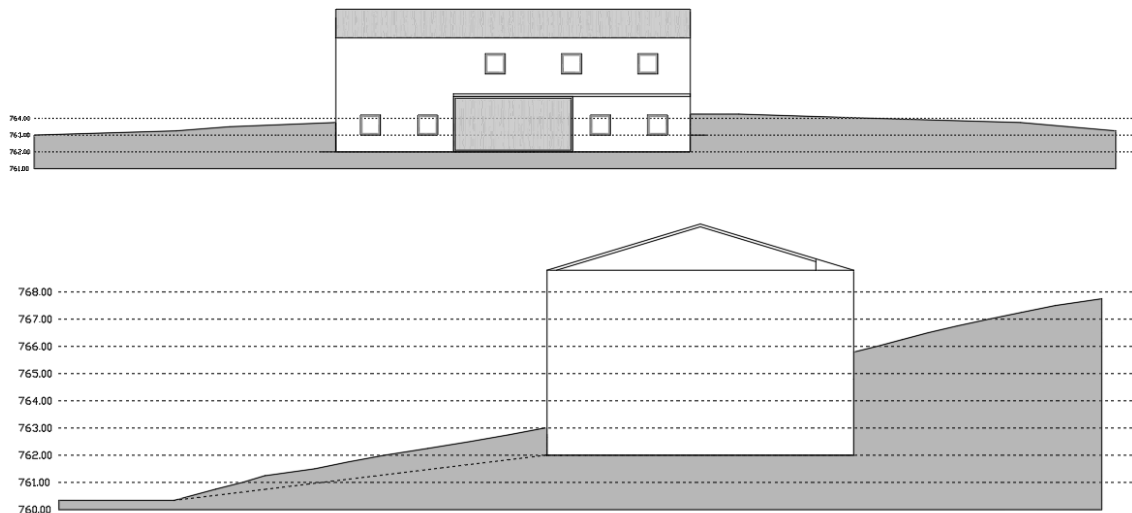
Además, el lateral sur se quedaría enterrado en el terreno, tratándose de una edificación en semisótano, sin ventilación cruzada necesaria para algunos procesos como el secado de la almendra.

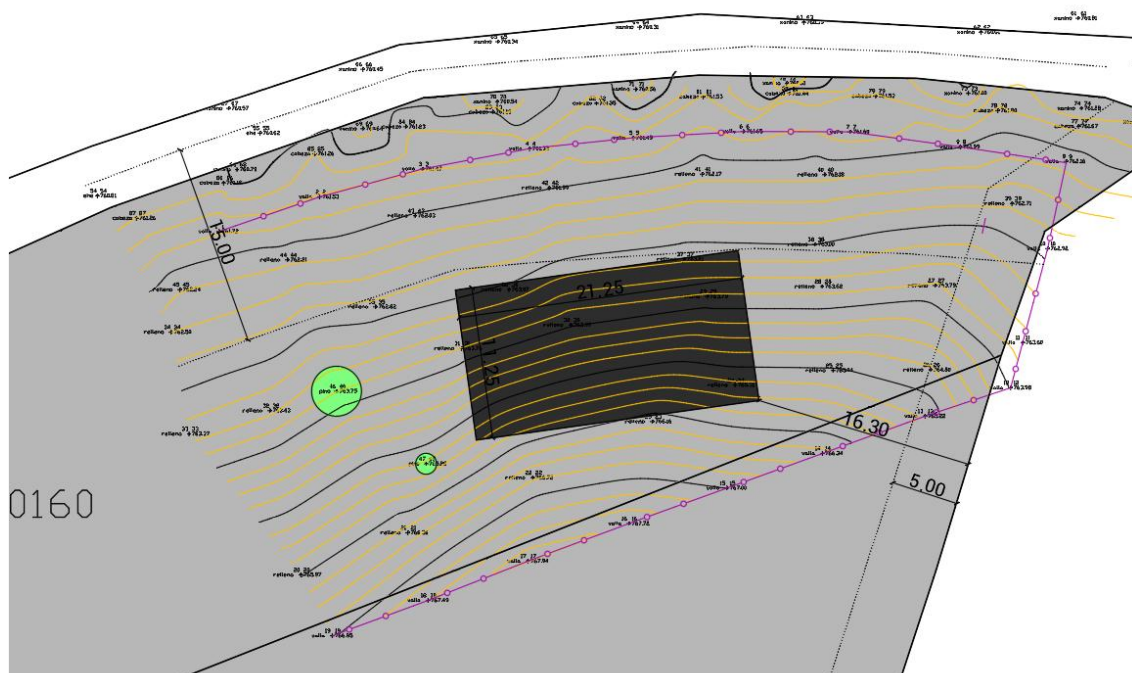
La otra alternativa es realizar la edificación en dos plantas, dejando una planta en semisótano, donde se podría guardar la maquinaria y otra planta sobre la rasante del terreno en la que no se requiere el paso de la maquinaria pesada.

Así se facilitaría el acceso desde el camino al poder poner la edificación a menor cota, necesitando una rampa con menor pendiente, los muros de contención de tierras (más caros) se reducirían a la mitad de su longitud (21 metros en lugar de 40 de largo) por lo que se disminuye el presupuesto para ejecutar la obra notablemente.

Dispondríamos de un patio por encima de la rasante del terreno con ventilación cruzada que nos permita secar las almendras.

La integración del edificio en el terreno natural es más amable, necesitando mover mucha menos tierra, pudiendo salvar todos los arboles existentes en el solar.





Por lo que se ha escogido la edificación en dos plantas como mejor opción.

local	s. útil	s. construida
Parking de maquinaria	222,75 m ²	
Almacén de enseres	147,65 m ²	
Escalera	6,85 m ²	
TOTAL Nave agrícola	400,00 m²	409,65 m²

Justificación en el Proyecto de no necesidad de infraestructuras básicas (agua, saneamiento y energía eléctrica).

El presupuesto de ejecución material asciende a 60.008 €.

En resumen, a la actividad se vinculan 8.773 m²s de las parcelas 160 y 161 del polígono 22. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 239,40 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 2,73 %.

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 1,5 hectárea cuando se trate de obras, construcciones del sector primario en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación e instalaciones del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR, se aporta informe de excepcionalidad de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo rural en relación a la superficie mínima.

Características de la actividad

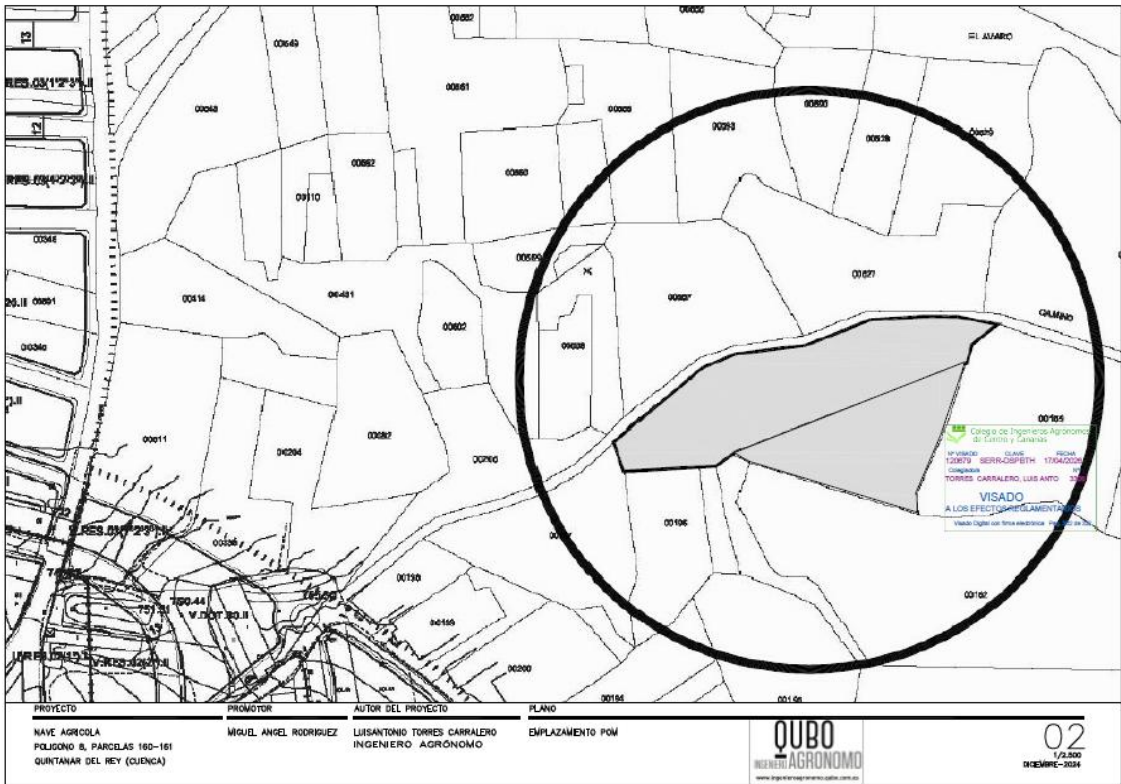
Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 8, parcelas 160 y 161





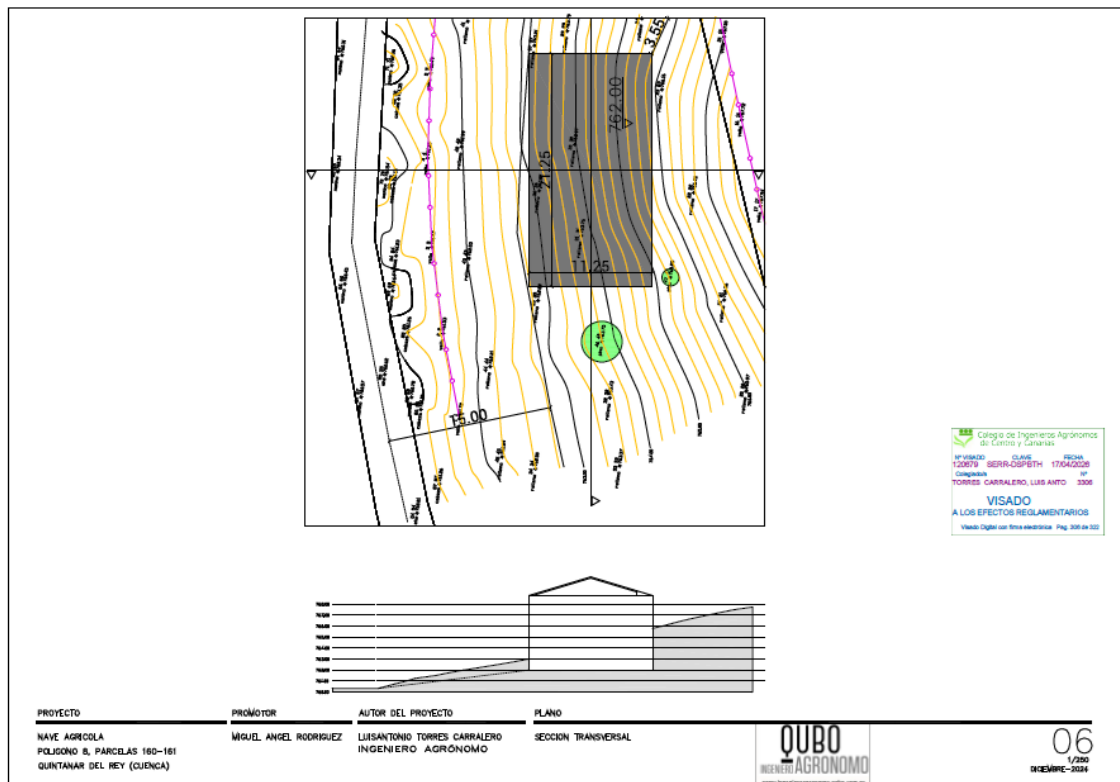
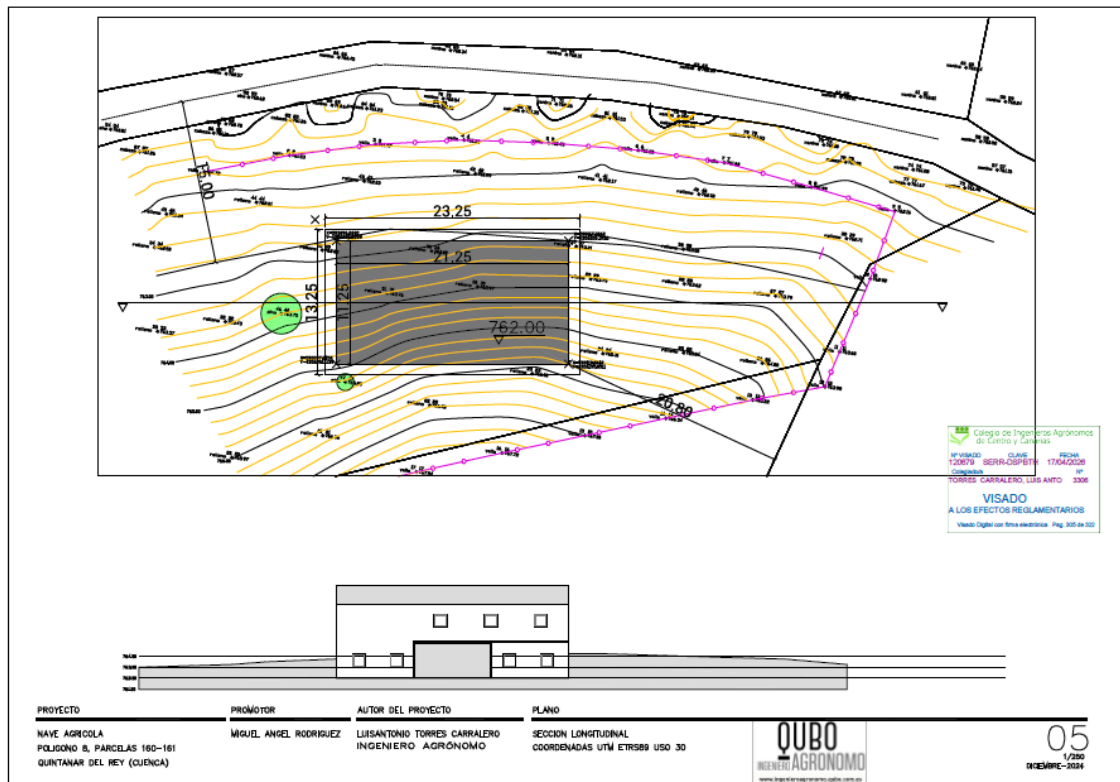
Castilla-La Mancha

Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. Parcela	8.773 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	8.773 m ² (informe de excepcionalidad)
Superficie ocupada	239,40 m ²
Ocupación	< 20 % (2,73 %)
Altura	Dos plantas, 8,5 m a cumbre



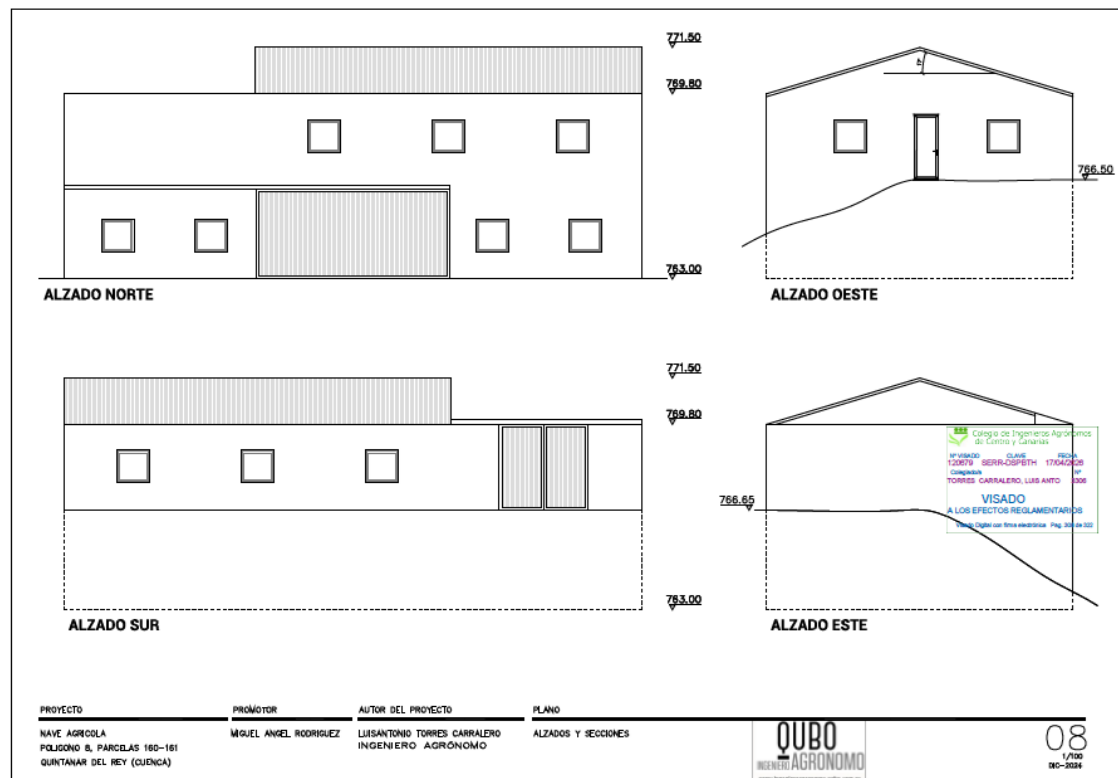
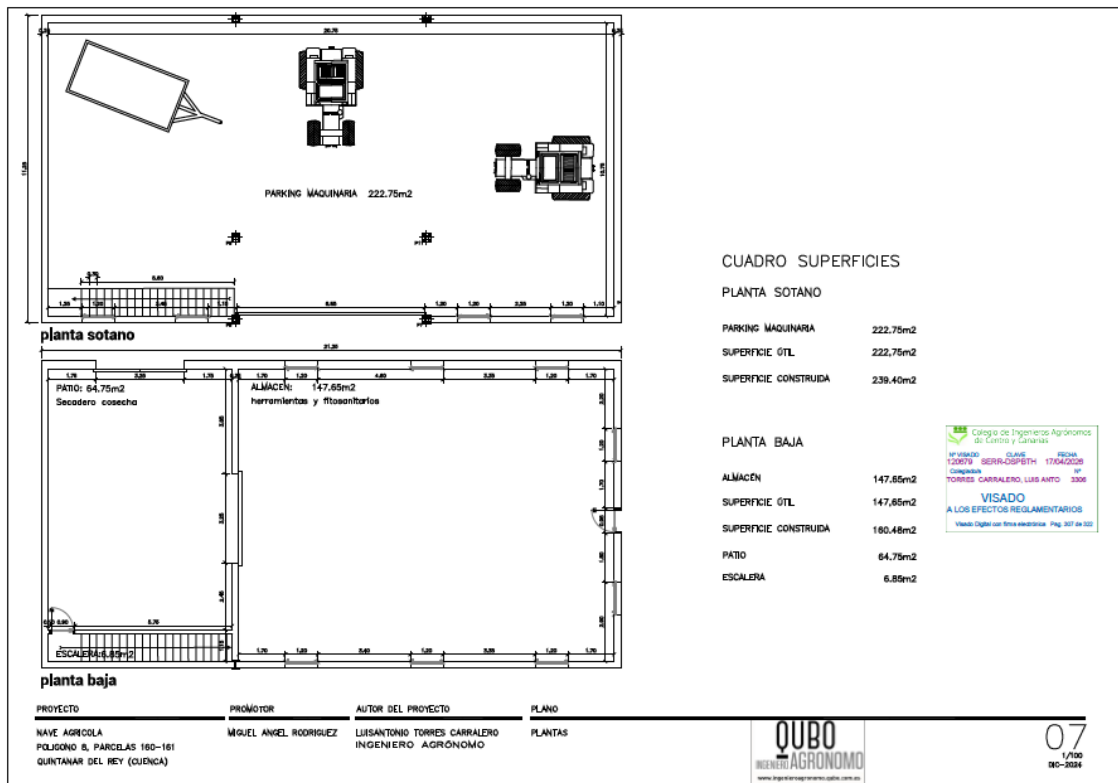


Castilla-La Mancha





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





Castilla-La Mancha

urbanística, según lo exigen los artículos 61 del TRLOTAU y 37.2. del RSR, al ubicarse las edificaciones en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

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 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 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 3.4 - EXPTE. 19/26. TRAMITA KM7A-CU-26/183. "PROYECTO DE AMPLIACIÓN SET EL LLANO 220/30 KV", PROMOVIDO POR PARQUE EÓLICO ESCEPAR S.A., EN VILLALBA DEL REY (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:





Castilla-La Mancha

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha de 30 de octubre de 2025, con fecha de registro 17 de marzo de 2026.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 30, de 13 de febrero de 2026.
 - Periódico "LAS NOTICIAS DE CUENCA", semana del 13 de febrero de 2026.
 - Tablón de edictos del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de marzo de 2026.

3. 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 marzo de 2026.
4. Informe municipal, de fecha 28 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.

Asimismo, obra informe municipal de fecha 27 de mayo de 2026 en el que se autoriza la adenda de modificación del proyecto de ejecución de la ampliación de la SET El Llano.

5. Certificado municipal de fecha 28 de enero de 2026, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos.
6. Resolución por la que se otorga la autorización administrativa previa y de construcción de fecha 30 de enero de 2025, de la Dirección General de Transición Energética, la ampliación de la subestación eléctrica transformadora SET "El Llano" 220/30 kV. REF: 2701/00124/ST-LLA.

Asimismo, obra solicitud de modificación de la Autorización Administrativa de Construcción de fecha 21 de mayo de 2026.

7. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de marzo de 2026, en el que informa que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, y se establecen observaciones.

Asimismo, obra informe de fecha 25 de mayo de 2026 en el que se informa que la modificación efectuada no precisa la realización de un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental, manteniéndose lo ya informado a 16/03/2026.

8. Resolución de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 6 de marzo de 2026, en materia de patrimonio cultural.

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





Castilla-La Mancha

ANTECEDENTES:

Cabe reseñar que el expediente de C.U. 44/21 para “PROYECTO DE AMPLIACIÓN SET EL LLANO 220/30 KV” promovido por PARQUE EÓLICO ESCEPAR S.A., pasó por CPOTyU 9/21 celebrada en fecha 17 de diciembre de 2021, en la cual se establecieron las siguientes condiciones urbanísticas:

Uso	Dotacional privado, sistema energético
Emplazamiento	Polígono 508, parcela 89 del término municipal de Villalba del Rey
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras
Sup. parcela	9.685 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	>1,5 Ha (9.685 m ²) Informe excepcionalidad
Ocupación	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar (2.748,10 m ²)

PROYECTO ACTUAL:

Documentación técnica: Proyecto de ejecución denominado Proyecto modificado de la ampliación SET El Llano para hibridación con baterías FV Bolarque I, cuyo autor es el ingeniero industrial Borja María de Carlos Gandasegui, colegiado n.º 527 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Navarra, con fecha de firma digital del proyecto y de la declaración responsable del técnico competente proyectista de 07/05/2024. Adenda al proyecto modificado de la ampliación SET El Llano para hibridación con baterías FV Bolarque I visado de fecha 12 de mayo de 2026. Memoria de calificación urbanística de fecha marzo 2026.

Características principales de las instalaciones: Ampliación de la Subestación Transformadora (SET) 220/30 kV “El Llano”, ubicada en la parcela 89 del polígono 508 del término municipal de Villalba del Rey (Cuenca), para evacuar la energía generada por la hibridación con baterías de almacenamiento de la planta solar fotovoltaica Bolarque I a través del transformador TF-2 de 40/50 MVA 220/30 kV. La ampliación incluye un nuevo centro de seccionamiento para albergar las nuevas celdas de media tensión y el equipamiento de control, protecciones, medida y comunicaciones asociado a la misma.

La subestación El Llano 220/30 kV con la ampliación proyectada contará con:

- Una posición de línea 220 kV.
- Una posición de barras de 220 kV en configuración simple
- Dos posiciones de transformador 220/30 kV.
- Un transformador trifásico TR-1, 220/30 kV de 50/66 MVA de potencia ONAN/ONAF, instalado en el parque de intemperie.
- Un transformador trifásico TR-2, 220/30 kV de 40/50 MVA de potencia ONAN/ONAF, instalado en el parque de intemperie.
- Un sistema de 30 kV de interior formado por un conjunto de celdas de SF6, para evacuación del parque eólico PE Peralejo y su PSFV. Hibridación Peralejo con esquema simple barra y alojados en la sala de celdas del edificio existente.
- Un sistema de 30 kV de interior formado por un conjunto de celdas de SF6, para evacuación del parque eólico PE Escepar y su PSFV Hibridación Escepar con esquema simple barra y alojados en la sala de celdas del edificio existente.





Castilla-La Mancha

- Un sistema de 30 kV de interior formado por un conjunto de celdas de SF6, para evacuación de la planta solar fotovoltaica FV Bolarque I con esquema simple barra y alojados en la sala de celdas del edificio existente.
- Un sistema de 30 kV de interior formado por un conjunto de celdas de SF6, para evacuación de la energía del sistema de baterías para la hibridación de la FV Bolarque I con esquema simple barra y alojados tanto en el edificio como en el centro de seccionamiento de la subestación.

El sistema de almacenamiento (BESS) se conectará en 30 kV a la SE El Llano 220/30 kV desde la que parte una línea de 220 kV a la Subestación Bolarque 220 kV (REE).

La posición del centro de seccionamiento para la ampliación de la subestación El Llano se indican a continuación:

Vértice 1	X 533478.29	Y 4466967.49
Vértice 2	X 533480.95	Y 4466966.99
Vértice 3	X 533479.85	Y 4466961.19
Vértice 4	X 533477.20	Y 4466961.69

Por tanto, la ampliación del sistema de 30 kV correspondiente a la planta solar fotovoltaica FV Bolarque I (Barra 1 TR-2), se hará conectando la salida de esa posición a una nueva barra 1A TR-2 situada en el centro de seccionamiento a la que también se conecta una celda con la salida de la BESS y otra celda con un nuevo equipo de servicios auxiliares. La salida de esta barra se conecta con el transformador de potencia 2 de la subestación El Llano, de forma similar a la conexión existente. La distribución final del conjunto de celdas a instalar para la conexión del sistema de baterías BESS será:

BATERIAS BOLARQUE

- Celda L1 BESS Hibridación FV Bolarque
- Celda SSAA BESS Bolarque
- Celda al transformador TR2
- Celda de unión de barras

Ubicación: parcela 89 del polígono 508 del término municipal de Villalba del Rey, Cuenca.

Presupuesto de ejecución material: 166.936,24 €

Finalidad: Evacuación de la energía generada por la hibridación con baterías de almacenamiento de la planta solar fotovoltaica Bolarque I.

La superficie vinculada es la superficie total de la parcela 89 del polígono 508 del término municipal de Villalba del Rey (Cuenca), con una superficie de 9.685 m2s.

La superficie actual ocupada es de 2.748,10 m2. El nuevo centro de seccionamiento tiene una superficie de 16 m2, por lo tanto, la superficie total ocupada es de 2.764,10 m2.

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, sistema energético
Emplazamiento	Polígono 508, parcela 89 del término municipal de Villalba del Rey
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras
Sup. parcela	9.685 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	>1,5 Ha (9.685 m ²) Informe excepcionalidad en calificación urbanística existente
Ocupación	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar (2.764,10 m ²)





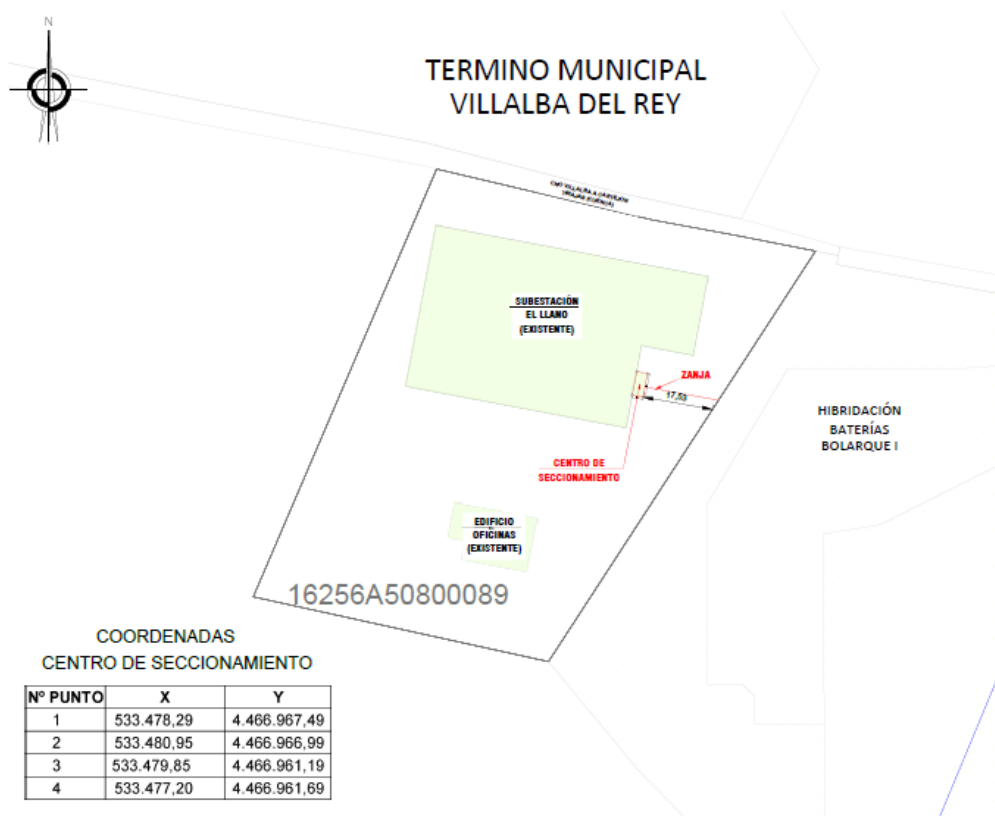
Castilla-La Mancha

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).

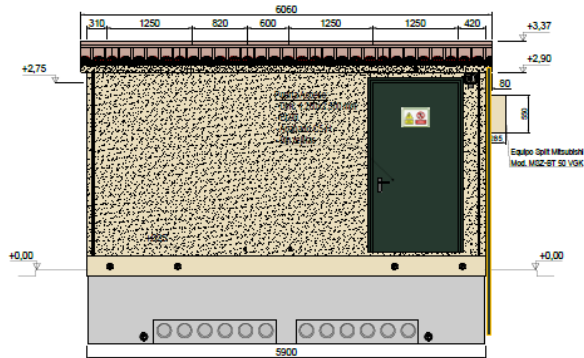
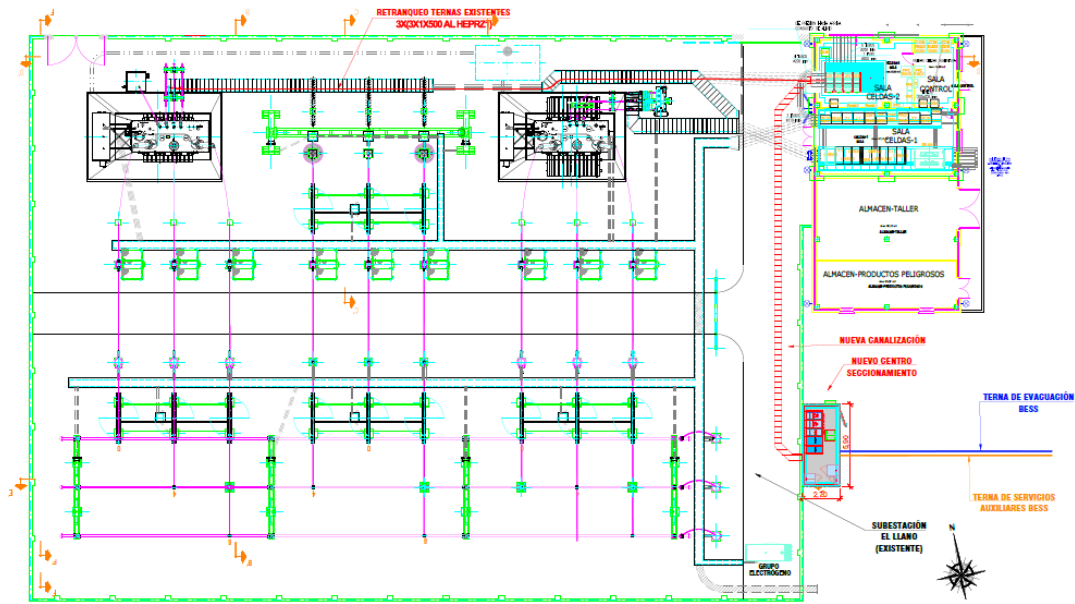
Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en el caso de subestaciones eléctricas transformadores para tensiones superiores a 132 kV, siendo la ocupación la necesaria para el uso a implantar, respetando en todo caso un retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca.

Se cumple el retranqueo mínimo. En cuanto a la superficie mínima de la finca, consta excepcionalidad otorgada en la calificación urbanística existente.

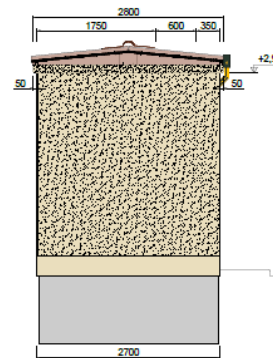




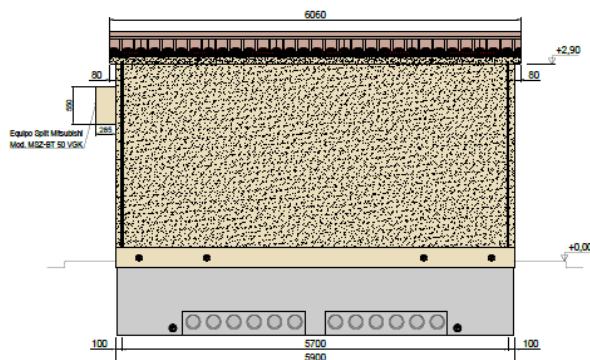
Castilla-La Mancha



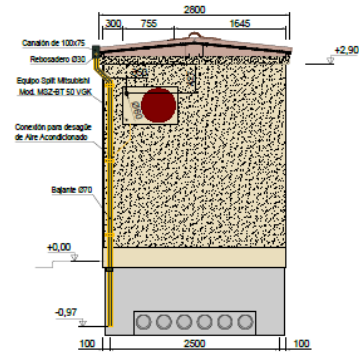
ALZADO A
Escala 1/50



ALZADO B
Escala 1/50



ALZADO C
Escala 1/50



ALZADO D
Escala 1/50

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 TR LOTAU y 37 del RSR.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que:





Castilla-La Mancha

A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como de la evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, 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 al otorgamiento de la licencia municipal o, en su caso, con la presentación de la comunicación previa en los casos en que esta sea exigible.

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 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 autorización administrativa del proyecto, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLALBA DEL REY. 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 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.





Castilla-La Mancha

PUNTO 3.5 - EXPTE. 22/26. TRAMITA KM7A-CU-26/0186. "PROYECTO DE EDIFICIO DE ALMACÉN EN LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SABINAR HIVE", PROMOVIDO POR SABINAR HIVE, S.L., EN OLMEDILLA DE ALARCÓN Y ALARCÓN (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 desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

En el procedimiento de calificación urbanística de los actos relativos a infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones de titularidad privada de carácter supramunicipal, la licencia municipal se sustituirá por el trámite de consulta, integrándose en el procedimiento de calificación urbanística, las actuaciones correspondientes.

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, 64 y 173 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 PROMOTORA

1. Solicitud de calificación urbanística de fecha 24 de marzo de 2026.
2. Solicitud de informe a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico de fecha 27 de mayo de 2026.
3. Informe de la Subdirección General de Evaluación ambiental de fecha 1 de junio de 2026.
4. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 19 de mayo de 2026.
5. Contrato de arrendamiento de finca rústica de fecha 25 de junio de 2018, a favor de Sabinar Hive, S.L., referente entre otras a la parcela 2 del polígono 503 de Alarcón.
6. Resolución favorable de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 11 de junio de 2026, en materia de patrimonio cultural.

B. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA ART. 62.2 TRLOTAU

I. INFORMACIÓN PÚBLICA

Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 64, de 7 de abril de 2026.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca", semana del 24 al 30 de abril de 2026.
- Tablón edictal 08-04-2026 a 06-05 de 2026.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

II. AUDIENCIA MUNICIPIOS





Castilla-La Mancha

Con fecha 25 de marzo de 2026 se realizó el trámite de consulta a los municipios, de conformidad con el artículo 173 del TRLOTAU, solicitando la emisión de los pertinentes informes técnicos y jurídicos a los ayuntamientos.

Éstos, los emitieron:

AYUNTAMIENTO DE OLMEDILLA DE ALARCÓN

1. Informe municipal, de fecha 28 de abril de 2026.

AYUNTAMIENTO DE ALARCÓN

1. Informe municipal de fecha 4 de junio 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.
2. Certificado municipal de fecha 4 de junio de 2026, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

III. CONCERTACIÓN ADMINISTRATIVA

No se considera necesario realizar la concertación administrativa. El promotor aporta los informes y solicitudes pertinentes.

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 se otorgó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 7/2021 calificación urbanística al proyecto de "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SABINAR HIVE DE 169 MW", en OLMEDILLA DE ALARCÓN y ALARCÓN (CUENCA), en la cual se establecieron las siguientes condiciones urbanísticas:

<i>Uso</i>	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
<i>Emplazamiento</i>	Parcelas 29, 9002 y 9003 del polígono 502 y parcelas 2 y 9002 del polígono 503 del término municipal de Alarcón, y parcelas 1 y 9006 polígono 504 del término municipal de Olmedilla de Alarcón.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	4.511.263,796 m2



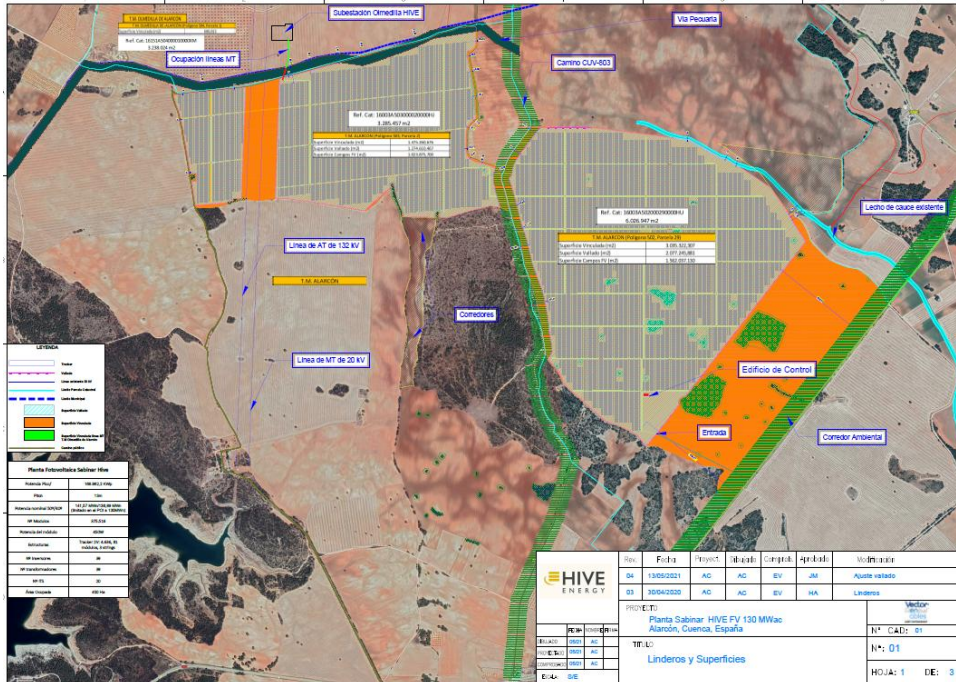


Castilla-La Mancha

Ocupación

La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar.

“La superficie total vinculada del término municipal de Alarcón es de 4.510.582,983 m² y del término municipal de Olmedilla de Alarcón es 680,813 m². Por lo tanto, la superficie total vinculada a la actividad es de 4.511.263,796 m².”



PROYECTO ACTUAL:

Proyecto de edificio de almacén en planta solar fotovoltaica Sabinar I, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental en fecha 10 de junio de 2026, firmado por D. Eduardo Navarro González, colegiado con el número 3.021, y planos urbanísticos de fecha 6 de abril de 2026, firmados por D. Eduardo Navarro González.

La planta Solar Fotovoltaica Sabinar I, situada en los términos municipales de Olmedilla de Alarcón y Alarcón, en la provincia de Cuenca está en estado de operación, en pleno funcionamiento. Posteriormente, se quiere instalar una nave dentro de la planta fotovoltaica cuya función es almacenar repuestos de la planta.

El objeto del proyecto es describir y justificar la instalación de un edificio de almacén dentro de la planta solar fotovoltaica Sabinar I. El edificio de almacén de repuestos se sitúa dentro del vallado de la instalación solar fotovoltaica Sabinar I.

El edificio del presente proyecto se sitúa en el municipio de Alarcón, parcela 2 del polígono 503. Sin embargo, la planta fotovoltaica Sabinar I donde se sitúa el edificio objeto del presente proyecto se sitúa en los términos municipales de Alarcón y Olmedilla de Alarcón.

El edificio contará con las medidas 8.40 x 14.40 metros y con 4.00 metros de altura, con una superficie total de 120,96 m², optando por una solución estructural que permite un espacio totalmente diáfano en su interior para aprovechar al máximo su futuro uso.





Castilla-La Mancha

Características	
Coordenadas UTM	ETRS 89 HUSO 30 X: 579229 Y: 4382865
Municipio de la planta	Alarcón
Provincia de la planta	Cuenca
Superficie (m²)	112 interior/120,96 construido
Cimentación	Zapata T invertida prefabricada
Cerramiento y fachada	Paneles aligerados de 200 mm de hormigón armado y malla electrosoldada
Cubierta	Vigas de hormigón prefabricado doble T invertida 2 aguas – 10% 685 mm en cumbrera

El almacén se sitúa dentro de la zona 2 (Vallado Centro) de la planta solar fotovoltaica, cuyo acceso más cercano se produce desde el Camino Barchín (Polígono 502, Parcela 9002 del municipio de Alarcón y referencia catastral 16003A50209002) o directamente desde la zona 1, vallado Oeste.

Según la documentación técnica presentada, las parcelas afectadas por la instalación son: parcelas 29, 9002 y 9003 del polígono 502 y parcelas 2 y 9002 del polígono 503 del término municipal de Alarcón, y parcelas 1 y 9006 polígono 504 del término municipal de Olmedilla de Alarcón.

Las superficies vinculadas y ocupadas son las siguientes:

T. M. OLMEDILLA DE ALARCÓN (Polígono 504, Parcela 1)	
Sup. Vinculada	680,813 m²

T. M. ALARCÓN (Polígono 503, Parcela 2)				
Sup. Almacén	Sup. Vinculada	Sup. Vallado	Sup. Campo FV	Sup. Inversores
120,96 m²	1.475.260,676 m²	1.274.610,467 m²	1.023.875,7 m²	516,69 m²

T. M. ALARCÓN (Polígono 502, Parcela 29)			
Sup. Vinculada	Sup. Vallado	Sup. Campo FV	Sup. Inversores
3.035.322,307 m²	2.077.245,881 m²	1.562.037,13 m²	746,33 m²

La superficie total vinculada del término municipal de Alarcón es de 4.510.582,983 m² (99,985%) y del término municipal de Olmedilla de Alarcón es 680,813 m² (0,015%). Por lo tanto, la superficie total vinculada a la actividad es de 4.511.263,796 m².

La superficie total ocupada corresponde al término municipal de Alarcón, con una superficie total de 2.587.296,81 m².

Presupuesto total incluyendo plan de desmantelamiento: 197.453,84 €

Características de la actividad

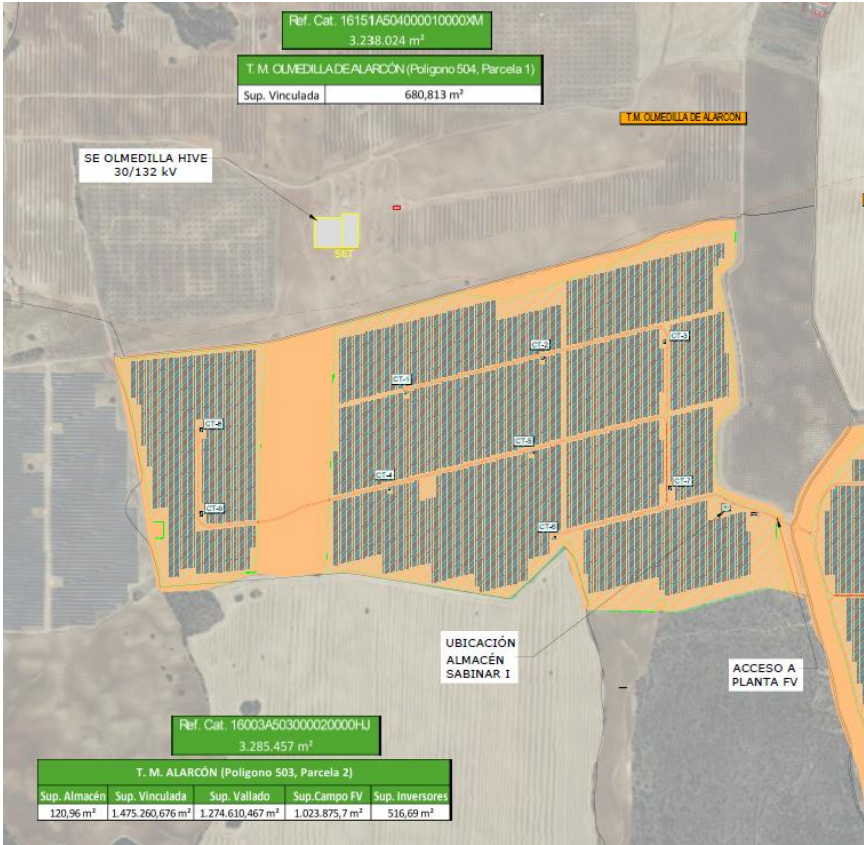
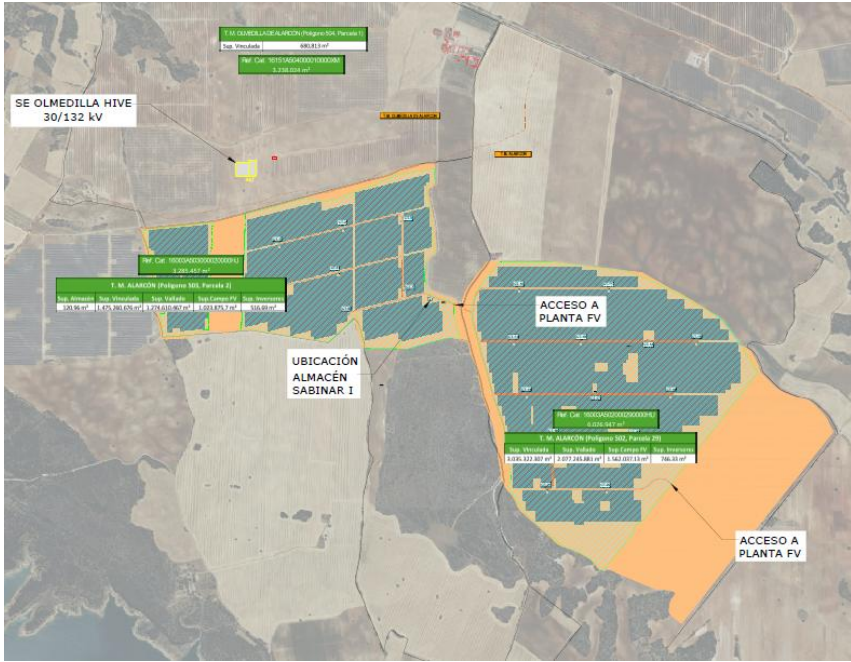
Uso	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
Emplazamiento	Parcelas 29, 9002 y 9003 del polígono 502 y parcelas 2 y 9002 del polígono 503 del término municipal de Alarcón, y





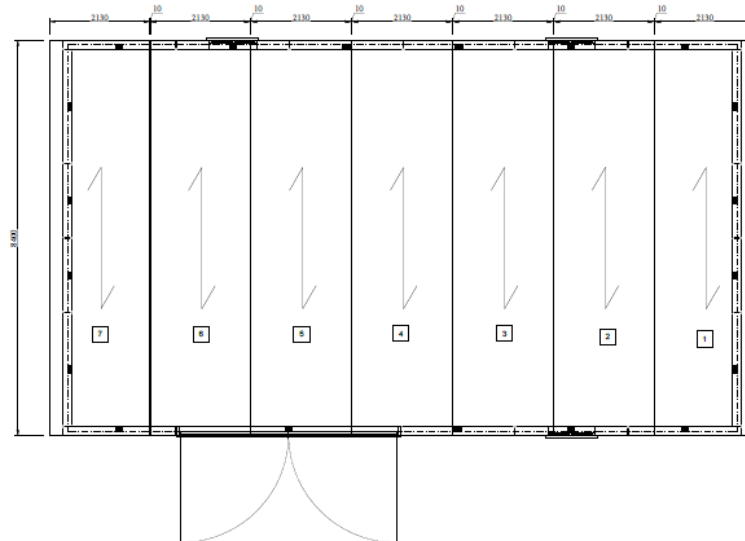
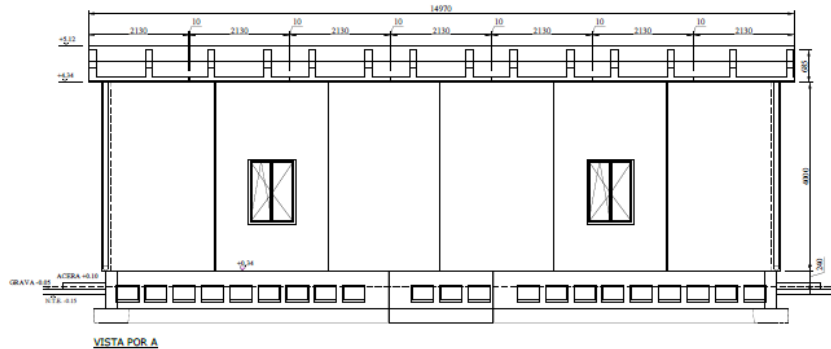
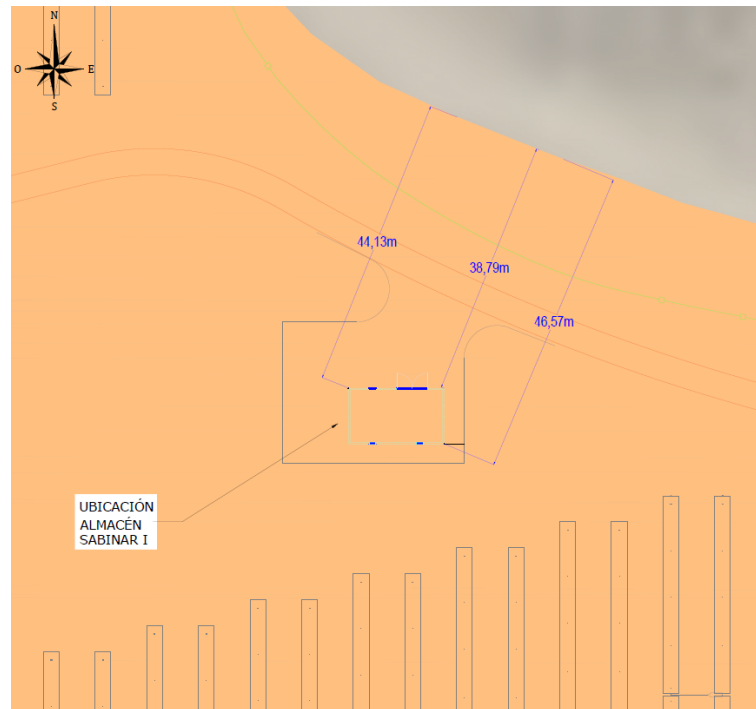
Castilla-La Mancha

	parcelas 1 y 9006 polígono 504 del término municipal de Olmedilla de Alarcón.
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. Vinculada a la calificación	4.511.263,796 m2
Ocupación	2.587.296,81 m2





Castilla-La Mancha



INFORME JURÍDICO.

Que el procedimiento de otorgamiento de calificación urbanística se realiza conforme a lo establecido en los artículos 62 y 173 del Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero por el que se





Castilla-La Mancha

aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (TRLAUTAU) que disponen:

Artículo 62. Los actos sujetos a calificación urbanística que se desarrollen en más de un municipio.

“1. El procedimiento de calificación de actos que se desarrollen en más de un término municipal se instruirá en su integridad y hasta su resolución por la Consejería competente en materia de ordenación de territorio y urbanismo, sin perjuicio de la posterior concesión de licencia urbanística por cada uno de los municipios afectados.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el procedimiento de calificación urbanística de los actos relativos a infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones de titularidad privada de carácter supramunicipal se desarrollará con las siguientes especialidades:

a) La licencia municipal se sustituirá por el trámite de consulta previsto en el artículo 173 de esta ley, integrándose en el procedimiento de calificación urbanística, las actuaciones correspondientes. A estos efectos, deberán realizarse simultáneamente los trámites de información pública y concertación administrativa y otorgarse audiencia a los municipios afectados que, en el plazo de un mes, deberán emitir informe técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, las normas de edificación y construcción, así como a cuantas otras determinaciones resulten exigibles en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o sus efectos. El transcurso del plazo citado sin que se hayan emitido los correspondientes informes municipales habilitará la continuación del procedimiento.

b) El otorgamiento de la calificación urbanística autonómica habilitará a la ejecución de las obras, siempre que hubieran sido emitidos los correspondientes informes sectoriales y autorizaciones tanto ambientales como de cualquier otro tipo exigidas por la normativa aplicable.

No obstante, a efectos del oportuno control de la actividad por los municipios afectados, el promotor de la actuación deberá formular comunicación previa antes del inicio de las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157.2 de esta Ley.”

Artículo 63. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos:

2º Requisitos administrativos:

c) La cobertura formal y material por licencia en vigor, salvo en los supuestos previstos en el artículo 62.2 de esta Ley, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística.

*d) El **afianzamiento** del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia, en su caso.*

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, o, en el supuesto del artículo 62.2 de esta Ley, presentada la correspondiente comunicación previa, prestar garantía a la Administración Municipal en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia, en su caso, que legitimen éstas.

Una vez se concluya la completa ejecución de las obras o trabajos a realizar y reciban éstos declaración de conformidad de la Administración Municipal, podrá solicitarse la devolución parcial de la garantía, quedando garantizado en todo caso el plan de restauración o de obras





Castilla-La Mancha

y trabajos. De igual modo, en el caso de que se autorice la realización por fases de las obras o trabajos a realizar, y se prevea en la correspondiente licencia municipal o, en los supuestos del artículo 62.2 de esta Ley, en la calificación urbanística autonómica, podrá solicitarse la devolución parcial de la garantía en la proporción correspondiente.

Artículo 64. El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

1. Todos los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, excepto los actos regulados en el artículo 62.2 de esta Ley y los no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

En el suelo rústico de reserva requerirán, además, calificación urbanística los actos previstos en el apartado 3.º del número 1 del artículo 54, la cual será otorgada previamente a la licencia, en los casos en que esta última sea exigible.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán, además, calificación urbanística todos los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en su apartado 1.º y en la letra a) del apartado 2.º, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, siempre que no exijan la redacción de proyecto conforme a la normativa de ordenación de la edificación. Dicha calificación se otorgará previamente a la licencia en los casos en que esta última sea exigible.

3. Para los actos previstos en la letra b) del apartado 3.º del número 1 del artículo 54, la resolución autonómica o municipal que los autorice deberá, o bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, cuando así lo haya aceptado la administración actuante, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

El **canon** tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, o en los supuestos del artículo 62.2 de esta Ley, con la presentación de la correspondiente comunicación previa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

Artículo 66. Las condiciones legales mínimas y la vigencia y caducidad de las licencias municipales.

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará el de las correspondientes licencias municipales, en los casos en que estas sean exigibles, a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial correspondiente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

c) Por plazo determinado, justificado por el promotor de la actuación en su solicitud en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, y fijado en el acto de calificación urbanística y recogido en la correspondiente licencia, en los restantes casos





Castilla-La Mancha

previstos en la letra b) del apartado 3.º del número 1 del artículo 54. En defecto de dicha justificación se entenderá que dicho plazo es de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento del plazo que estuviera corriendo. El plazo de la prórroga se determinará a solicitud del promotor de la actuación y, en su defecto, la primera prórroga no podrá exceder del plazo inicial y las sucesivas no podrán superar cada una de ellas, la mitad de este.

Artículo 157. Actividad de control de actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

2. Será objeto de **comunicación previa** a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

b) El inicio efectivo de las obras objeto de licencia, declaración responsable o autorización equivalente en vigor.

Artículo 158. El procedimiento de declaración responsable y de comunicación previa.

1. *El procedimiento de declaración responsable y comunicación previa se iniciará mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento correspondiente por el promotor de la actuación que pretenda realizar cualquiera de los actos, operaciones o actividades a las que se refiere el artículo anterior.*

2. *Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento y en las correspondientes ordenanzas municipales, la solicitud deberá efectuarse, al menos, con quince días de antelación respecto de la fecha en la que se pretenda dar inicio a la realización del acto, operación o actividad. La instancia aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos:*

- a) Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación a realizar y descripción suficiente de esta.*
- b) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada.*
- c) Justificación técnica del cumplimiento de la legislación vigente y adecuación a la ordenación territorial y urbanística.*
- d) Los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trata y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.*
- e) Si las obras afectan a un inmueble con actividad en funcionamiento, se aportará copia auténtica de las licencias municipales habilitadoras de la actividad que se venga desarrollando en el mismo.*
- f) Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público que correspondan.*

3. *En el supuesto de que la declaración responsable o comunicación previa formulada presentara deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resultará imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella. En estos casos se interrumpirá el cómputo del plazo establecido, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.*

4. *Transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el apartado segundo del presente artículo, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad y tratándose de obra nueva, se entenderá autorizado para inscribirla en el Registro de la Propiedad, si cumple además con los restantes requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.2 del Real*





Castilla-La Mancha

Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la declaración responsable o comunicación previa el Municipio podrá:

a) Dictar resolución denegando la posibilidad de realizar la actuación objeto de la comunicación formulada, en el caso de concurrir cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Que la actuación cuya ejecución se pretenda esté sujeta al régimen de licencias o autorizaciones especiales, de conformidad con la normativa de ordenación territorial y urbanística o sectorial que le resulte de aplicación, y en este caso, se indicará a la persona interesada la necesidad de solicitar la licencia o autorización de que se trate en los términos previstos en dichas normas.
2. Que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística.

b) Ordenar, justificadamente, la suspensión cautelar de la ejecución del acto en cuestión.

El transcurso del plazo indicado en los supuestos anteriores sin que se dicte por el Municipio la resolución a la que se refiere este número no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni, en su caso, la renuncia por parte de aquél a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en Derecho proceda.

6. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes de las comunicaciones cuyo objeto les afecte, incluido el Registro de la Propiedad.

Artículo 173. El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras.

1. La licencia de obras podrá ser sustituida por el trámite de consulta previsto en el número 2 del artículo 10 en los siguientes casos:

d) Los referidos a las infraestructuras previstas en el apartado 2 del artículo 62 de esta Ley.

2. Serán operaciones integradas a los efectos del presente artículo aquellas que por su determinación puedan contener las determinaciones de ordenación y ejecución suficientes para verificar el control urbanístico. Las operaciones integradas podrán estar legitimadas por la planificación sectorial prevista para la implantación de infraestructuras o Proyectos de Singular Interés, o en el planeamiento municipal, en el que se hayan seguido los procedimientos de concertación previstos en la presente Ley.

3. El plazo máximo para la contestación a dicha consulta será de un mes a partir de la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria para su emisión. El Municipio podrá solicitar una ampliación en el plazo de hasta tres meses cuando se trate de operaciones en las que sea necesaria la evaluación de impacto ambiental, la obtención de autorización ambiental integrada, cualquier otro tipo de autorización ambiental preceptiva, o afecte a edificios declarados de interés cultural.

4. La disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración actuante puede adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, a su juicio, una definición acordada del interés público y remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, e informe contradictorio de la corporación local afectada, lo eleve al Consejo de Gobierno, a quien compete resolver su aprobación definitiva y disponer lo necesario para su ejecución, determinando, en su





Castilla-La Mancha

caso, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

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 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 presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, la **promotora** deberá proceder a:

- Poner en conocimiento de esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento la presentación de la comunicación previa al inicio de las obras ante los Ayuntamientos de Alarcón y Olmedilla de Alarcón. Con esta presentación se devengará el canon, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

Asimismo, la promotora constituirá la garantía ante los Ayuntamientos por un importe equivalente al 3% del coste total de las obras, sin cuyo cumplimiento, la calificación urbanística carecería de eficacia, así como a satisfacer el canon correspondiente y ponerlo en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.





- Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, lo comunicará tanto a esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento como a los Ayuntamientos de Alarcón y Olmedilla de Alarcón, poniendo en su conocimiento el importe real y efectivo de la inversión ejecutada, a fin de que estas Administraciones puedan efectuar la correspondiente comprobación administrativa y, en su caso, practicar la liquidación definitiva del canon, procediendo a exigir al interesado o a reintegrarle, según el caso, la cantidad correspondiente.

Asimismo, los **Ayuntamientos** deberán 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 197.453,84 € (3.949,08 €)
 - Para el municipio de Alarcón: 3.158,91 €
 - Para el municipio de Olmedilla de Alarcón: 790,17 €
- 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).
- Los Ayuntamientos deberán remitir, 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 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 3.6 - EXPTE. 24/26. TRAMITA KM7A-CU-26/0193. Memoria Técnica para “CONEXIÓN A LA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE NAVE DE MANIPULACIÓN DE AJOS” promovido por D^a. MARIA DEL CARMEN GÓMEZ GUIJARRO 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. Decreto nº:2018-0840 de fecha 06/10/2018 sobre concesión de licencia a D. José María Villegas Ruiz para realizar obras consistentes en la construcción de nave almacén destinada a almacenamiento, manipulación, selección y comercialización de hortalizas y vallado de parcela con malla metálica en polígono 63, parcelas 45, 46, 47, 48 y 49, paraje “Navajo Vuelta” de Las Pedroñeras.
2. Decreto nº:2018-1064 de fecha 18/12/2018 donde se establece: *“Que la Licencia concedida por Decreto de Alcaldía 840/2018 de fecha 6 de octubre de 2018, se transmite a D^{ña}. MARIA DEL CARMEN GÓMEZ GUIJARRO, conforme a la comunicación efectuada por escrito a este Ayuntamiento, manteniéndose en los mismos condicionantes vigentes de la Licencia concedida”.*
3. Decreto nº:2021-0661 de fecha 19/11/2021 sobre concesión de licencia a D^{ña}. M.^a CARMEN GÓMEZ GUIJARRO licencia para realizar obras consistentes en CONSTRUCCIÓN DE NAVES DESTINADAS A INDUSTRIA DE MANIPULACIÓN, SECADO, CLASIFICACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AJOS Y CEBOLLAS. en POLIGONO 63, PARCELA 45, 46, 47, 48, 49, 75 y 76, PARAJE “DOÑA ELVIRA”, de este término municipal de Las Pedroñeras.
4. Solicitud de licencia urbanística de fecha 10 de abril de 2024.
5. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 241 de fecha 13 de diciembre de 2024.
 - Voces de Cuenca de fecha 22 de noviembre de 2024.
 - Tablón de Anuncios de 21 de noviembre de 2024.

Ante esta información pública no se producen alegaciones según consta en el certificado municipal emitido en fecha 28 de enero de 2025.

6. Acreditación municipal de efectuar el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 25 de marzo de 2026.
7. Resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de febrero de 2025, relativo a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al





Castilla-La Mancha

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 28 de enero de 2025 donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y de Protección de Interés Arqueológico y Cultural.
9. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 29 de noviembre de 2024, según el cual, no es necesaria que la actuación sea sometida a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
10. Resolución, autorizable con condiciones, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 17 de enero de 2025, en materia de patrimonio cultural.
11. Decreto nº 2025-0061. Resolución de fecha 13 de febrero de 2025:

“Autorizar a María Carmen Gómez Guijarro la utilización del dominio público municipal en la medida en que ello sea necesario para ejecutar el proyecto denominado “CONEXIÓN A LA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA A NAVE DE MANIPULACIÓN DE AJOS, SITA EN EL POLIGONO 63, PARCELAS 45,46,47,48 Y 49”, sin que esta autorización suponga derecho preferente o exclusivo alguno de ocupación de dicho dominio público en beneficio de la misma.”

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:

Cabe reseñar que el expediente de C.U. 74/21 para Proyecto de “LÍNEA AÉREO-SUBTERRÁNEA DE A.T. A 20 Kv Y C.T. INTEMPERIE DE 160 KVA CON DESTINO A NAVE DE MANIPULACION, SECADO, CLASIFICACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AJOS Y CEBOLLAS” promovido por D^a. M^a CARMEN GÓMEZ GUIJARRO, pasó por CPOTyU 4/21 celebrada en fecha 11 de mayo de 2.021, en la cual se establecieron las siguientes condiciones urbanísticas:

Uso	Dotacional privado
Emplazamiento	Polígono 62, parcelas 265, 266, 278 y 311 Polígono 63, parcela 45 Camino de la Cañada y Camino del Concejo
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección





Castilla-La Mancha

PROPUESTA

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 los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la Consejería de **EDUCACIÓN, CULTURA y DEPORTES**, en materia de protección arqueológica, 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.

En este sentido, señalar que la CPOTyU 4/21 otorgó la Calificación Urbanística condicionada a la autorización/informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

La presente CPOTyU 3/26 que se celebra en el día de hoy, establece en su correspondiente Orden del día las siguientes consideraciones:

PUNTO 4.1 C.U. 74/20.

PUNTO 6.1 - EXPTE. 74/20. Proyecto para “LÍNEA AÉREO-SUBTERRÁNEA DE A.T. A 20 Kv Y C.T. INTEMPERIE DE 160 KVA CON DESTINO A NAVE DE MANIPULACION, SECADO, CLASIFICACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AJOS Y CEBOLLAS” promovido por D^a. M^a CARMEN GÓMEZ GUIJARRO, dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca).

FECHA DE LA CPOTU: 11 de mayo 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, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la Consejería de **EDUCACIÓN, CULTURA y DEPORTES**, en materia de protección arqueológica, 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.

Con fecha 14 de mayo 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 74/20.

Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 13 de mayo de 2021, sobre concesión de licencia urbanística.

PROYECTO ACTUAL:

El documento técnico aportado es una Memoria Técnica para conexión a la red general de abastecimiento de agua a nave de manipulación de ajos firmada con fecha agosto de 2024 por Doña María Nieves Galindo Castillo, Ingeniera Técnica Industrial colegiada nº 1671 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete.





Castilla-La Mancha

El objeto de la presente Memoria es la descripción de la Acometida de Agua, desde el punto de Conexión de la Red General hasta la parcela 45 del Polígono 63, donde se ubica la industria destinada a Manipulación de Ajos objeto de la presente memoria. En su recorrido la acometida de agua afecta a las siguientes parcelas y caminos del término municipal de Las Pedroñeras.

A) PARCELAS AFECTADAS

PARCELA	POLÍGONO	TIPO DE SUELO
45	63	- Suelo Rústico de Reserva

B) CAMINOS AFECTADOS

CAMINO	LONGITUD	TIPO DE SUELO	LONGITUD
Camino del Concejo	510 metros	-Suelo Urbanizable.....	260 ml
		-Suelo Rústico de Protección	
		de Infraestructuras.....	250 ml
		-Suelo de Protección de Interés	
		Cultural y Arqueológico	
		(B13 Camino Viejo)	

C) PUNTO DE ENTRONQUE Y PUNTO FINAL

La longitud total de la acometida de agua prevista es de 510 m (260 metros en suelo urbanizable y 250 metros en suelo rústico), siendo las coordenadas UTM de ubicación:

Punto de Entronque:

X= 528818,46

Y=4366793,69

Punto Final (Parcela 45)

La longitud total de la acometida de agua prevista es 510 metros (260 m en Suelo Urbanizable y 250 m en Suelo Rústico)-

La industria objeto de la Memoria Técnica, necesita conectarse a la red municipal de agua para desarrollar su actividad y dotar de agua potable el comedor y los aseos con ducha, de que disponen los trabajadores.

La acometida de agua prevista estará formada por tubería de polietileno de alta densidad PE-100 uso alimentario PN-10, diámetro 63 mm enterrada, colocada en zanja sobre franja de arena de río de 10 cm por encima de la generatriz con la misma arena, compactando ésta hasta los riñones.

Se instalará un pozo de registro, antes de la conexión con la red de abastecimiento de agua.

La red de agua proyectada contará con pozos de registro cada 50 m, instalándose un total de 16 pozos de registro (8 pozos de registro en Suelo Urbanizable y 8 pozos de registro en Suelo Rústico).

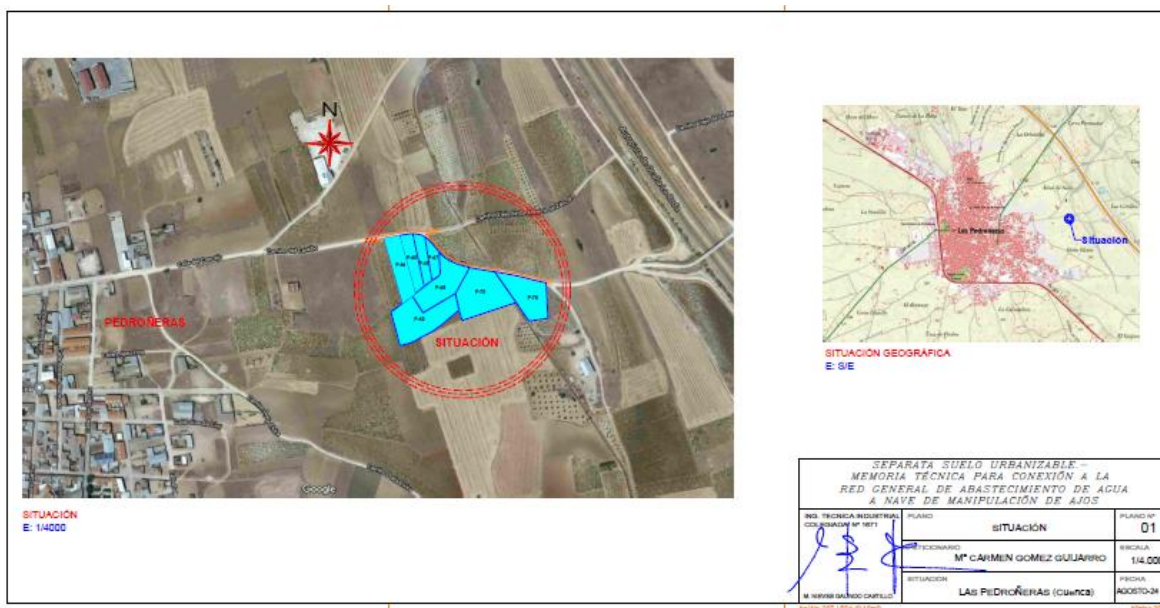


Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, conexión a la red general de abastecimiento de agua
Emplazamiento	Polígono 63, parcela 45 Polígono 62, parcela 9010 (camino del Concejo)
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

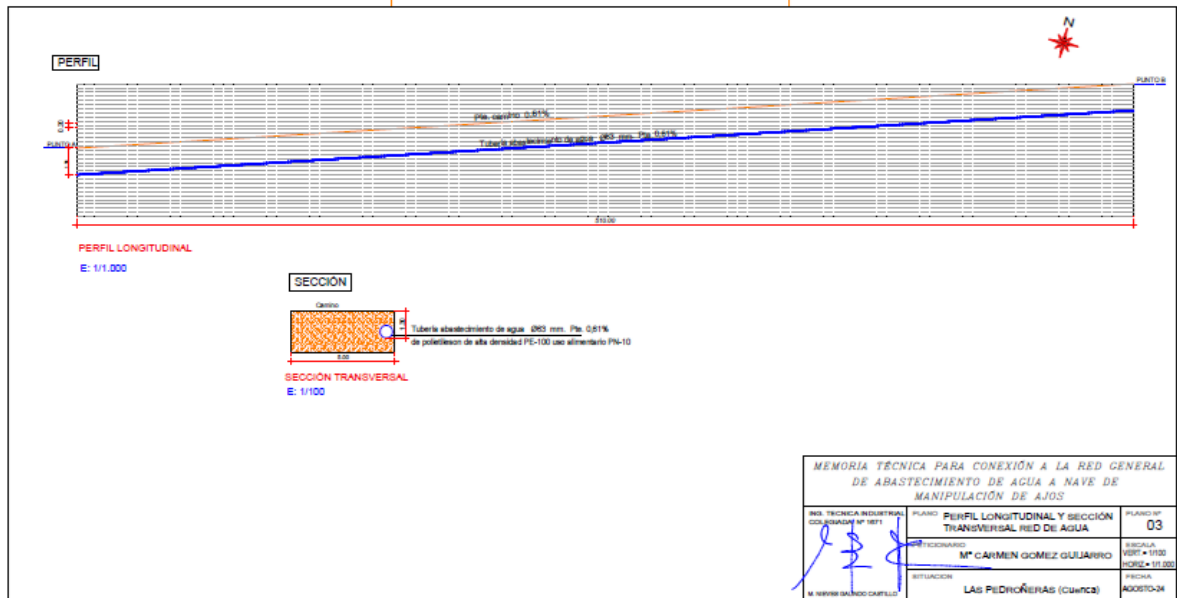
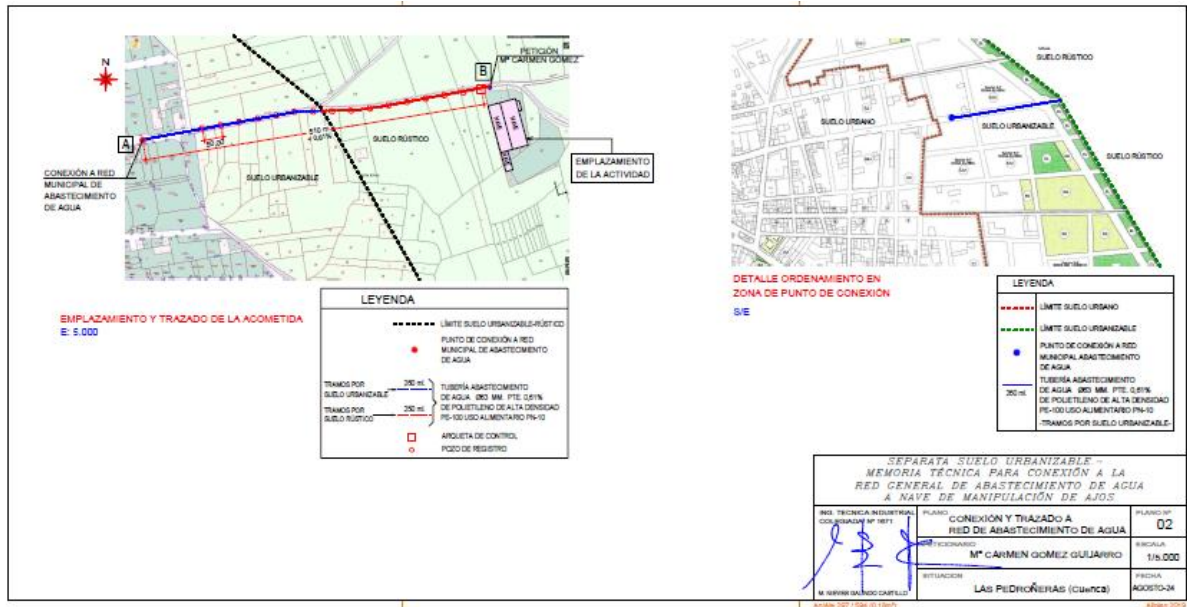
La longitud del tramo asciende a 250 m. en Suelo Rústico (de un total de Proyecto de 510 m.).

El presupuesto de ejecución material total del Proyecto asciende a 9.684,40 €, con lo cual del tramo de red de abastecimiento que discurre por Suelo Rústico asciende a la cantidad de 4.810,00 €, en los 250 m.





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) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento...”*. 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.





Castilla-La Mancha

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 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).
- 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 3.7 - EXPTE. 29/26. TRAMITA KM7A-CU-26/0221. Proyecto de “ACOMETIDA ELÉCTRICA A PARCELA PARA DAR SERVICIO A NAVE AGRÍCOLA” promovido por D. JOSÉ LUIS GÓMEZ DE LA OSSA dentro del término municipal de TARANCÓN (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





Castilla-La Mancha

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 urbanística de fecha 12 de febrero de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 47, de 10 de marzo de 2026.
 - Las Noticias de Cuenca, de 10 de marzo de 2026.
 - Tablón de Anuncios municipal, de fecha 10 de marzo a 10 de abril de 2026.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de abril de 2026.

3. 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 24 de abril de 2026.
4. Certificado de acuerdo municipal de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de abril 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) Que los terrenos se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Suelo Rústico de Reserva.
5. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de marzo de 2026, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
6. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 31 de marzo de 2026, en la que se resuelve informar favorablemente el referido proyecto.
7. Informe del Servicio de Industria y Energía de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 10 de marzo de 2026, en el que se le informa que la mencionada instalación no requiere de autorización en materia de Industria y Energía por parte de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, pudiendo ejecutarse libremente ajustándose a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad.
8. Informe del Servicio Técnico municipal de fecha 25 de febrero de 2026 donde se establece que:

“Consultada la base de datos de licencias urbanísticas, en la parcela que nos ocupa existen los siguientes expedientes:

- *Expediente 236/04 de construcción de una nave agrícola autorizada en Comisión de Gobierno celebrada con fecha 11/05/2005.*
- *Expediente 210/09 de ampliación de porche en nave agrícola existente, autorizada en Junta de Gobierno Local celebrada con fecha 30/03/2010”.*





Castilla-La Mancha

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 Línea Subterránea de Baja Tensión en LG Pozo Amarillo 304 para servicio a nave agrícola, firmado por D. Santiago Ruiz Laiseca, Ingeniero Técnico Industrial, colegiado nº 20543 COGITI Madrid, visado con fecha 2 de febrero de 2026.

El presente proyecto tiene como objeto la descripción y justificación de las instalaciones eléctricas necesarias para realizar el suministro eléctrico a un nuevo cuadro CGP en LG Pozo Amarillo 304, Polígono 12 – Parcela 304 de Tarancón, con Referencia Catastral 16212A012003040000LX, evidenciando que la instalación proyectada reúne las condiciones y garantías mínimas exigidas por la reglamentación vigente, con el fin de obtener la Autorización Administrativa y la Ejecución de la instalación, así como servir de base a la hora de proceder a la ejecución. A tal efecto, el presente documento se compondrá de los estudios, descripciones, cálculos justificativos, planos, presupuesto y pliego de condiciones, que permitan realizar la construcción y montaje de las instalaciones según descripciones y requisitos especificados en los mismos.

La finalidad concreta es la presentación ante los organismos competentes, tanto del Excmo. Ayuntamiento de Tarancón como de la compañía suministradora IBERDROLA, a fin de conseguir los oportunos permisos para efectuar la instalación.

La actuación se localiza en suelo rústico, en una parcela de 3.400 m², en la que se encuentra una nave agrícola de 350 m² con un voladizo de 84 m², construida en el año 2000 y que dispone de licencia urbanística previa.

La instalación proyectada tiene por finalidad suministrar energía eléctrica a la nave agrícola existente, destinada al almacenamiento y manejo de aperos, maquinaria y materiales agrícolas.

Se trata de un uso dotacional de carácter privado vinculado a la actividad agrícola principal, plenamente conforme con el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, que permite la implantación de instalaciones eléctricas vinculadas a usos agrarios legalmente establecidos.

Dado que la actuación no supone aumento de edificabilidad, cambio de uso, ni ocupación de suelo adicional, se considera una infraestructura técnica auxiliar y necesaria, compatible con el uso vigente del suelo.

Mediante este proyecto se pretende realizar la descripción, cálculo y valoración de los elementos necesarios para la ejecución de la electrificación del cuadro de protección y medida para el suministro eléctrico de una parcela que cuenta con una nave agrícola cuyo uso es el de almacén y manejo de aperos, maquinaria y materiales agrícolas. No se extenderá la red de distribución existente.

Se realizará una LSBT de 3 metros de longitud con cable XZ1 0.6/1 kV 3x240 + 1x150 mm²AI para dar servicio a la parcela mencionada desde el punto “1” en LSBT existente hasta nuevo cuadro CGP en punto “2” dejándose desconectada en ambos puntos y sin conectar con cable suficiente en el punto del entronque de la LSBT para que el personal cualificado de i-DE lo termine conectando.

Para ello se realizará una cata para el encuentro de la LSBT existente, hasta llegar a la cinta de señalización amarilla. A partir de ese momento, quedará localizada y preparada para que el personal de i-DE Iberdrola realice las conexiones en ambos puntos.

Por último, se instalarán y conectarán los cuadros CGP E-10 Buc + CPM3 con su módulo de medida (donde se muestra en plano adjunto) en la fachada existente del vallado de la parcela.





Castilla-La Mancha

Todas las ejecuciones de las instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa vigente y acordes con los manuales de i-DE, por lo que antes de ejecutar cualquier instalación, el proyecto deberá estar supervisado y aprobado por los Servicios Técnicos de i-DE.

La línea eléctrica tendrá una longitud aproximada de 11,30 metros (2,80 m en dominio público y 8,50 m en suelo privado) y discurre enterrada en todo su trazado.

El presupuesto de ejecución material es de 817,00 €.

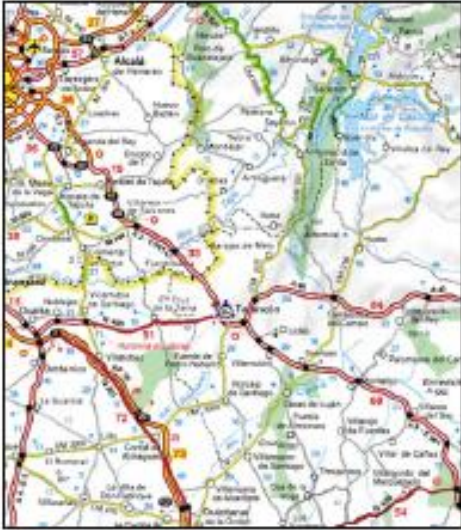
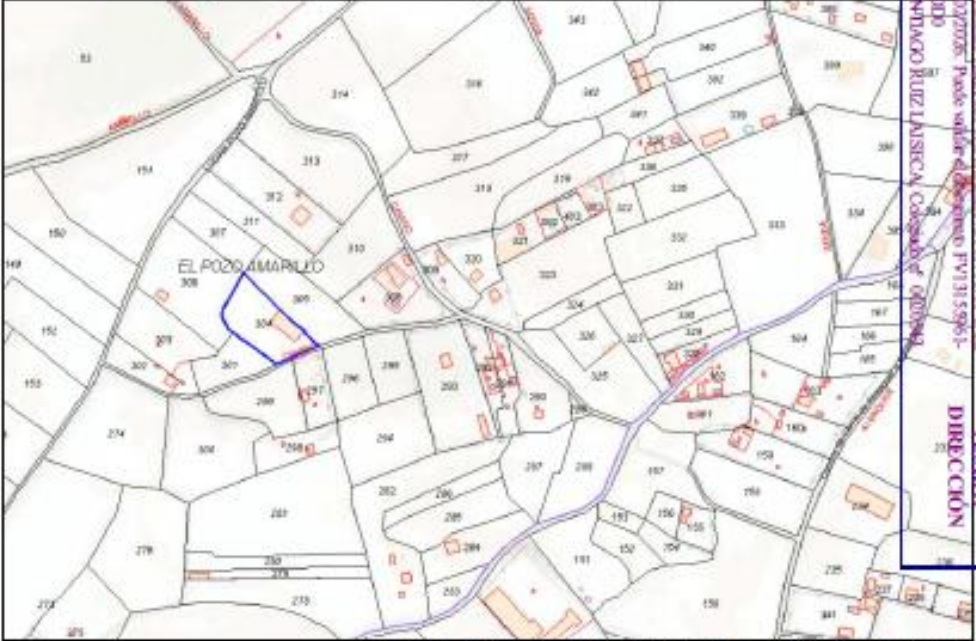
Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, transporte de energía eléctrica
<i>Emplazamiento</i>	Camino de las Acequias de Tarancón con referencia catastral número 16212A012090030000LM Polígono 12, parcela 304
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y de Reserva





Castilla-La Mancha

SITUACION GEOGRAFICA	
	
EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA	
	
PROYECTO DE LINEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSION EN LG POZO AMARILLO 304, POLIGONO 12 - PARCELA 304 DE TARANCON	
SITUACION	POLIGONO 12 - PARCELA 304, TARANCON
FECHA	ENERO - 2026
PLANO	SITUACION GEOGRAFICA Y EMPLAZAMIENTO
FECHA	5/1
EL PROYECTISTA	
RUIZ LAISECA SANTIAGO - 70517714J	
Firmado digitalmente por RUIZ LAISECA SANTIAGO - 70517714J Fecha: 2025.03.01 10:15:27 +01'00'	
D. SANTIAGO RUIZ LAISECA Colegiado Nº 35843 del COGITI Madrid	
Avda. Europa, nº 26 - Bloque C, 1ªA - Arganda del Rey (Madrid)	
PLANO Nº 1	

Colectivo Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid
Documento asociado con el número 2600798301 del día 03/12/2025. Puede verse el documento FV13155963-73800
SANTIAGO RUIZ LAISECA Colegiado Nº 35843
VISADO DIRECCIÓN





Castilla-La Mancha

Red Baja Tensión

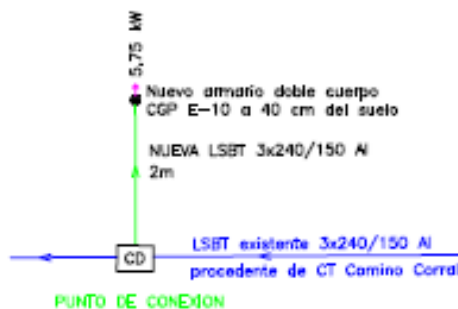
Tensión(V): Trif.400,Monof.230

Cos ϕ : 0.9

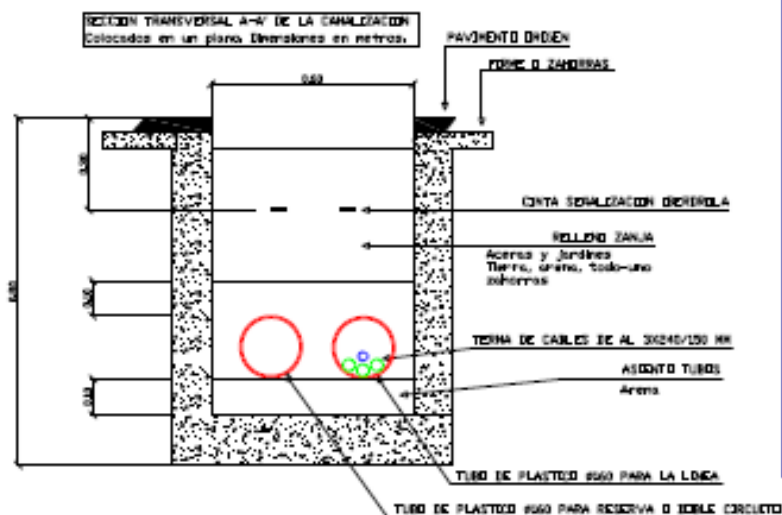
Coef.simultaneidad: 1

☐ Arqueta ☒ Caja de registro o derivación

Línea	Canalización	Aislamiento	Polaridad	Prot.in/(res/A)	PdaC(µA)
T1	Ent.Bajo Tubo	XLPE,0.5/1 kV	3 Unp.	250	50



PROTECCIONES



PROYECTO DE LINEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSION EN LG POZO AMARILLO 304, POLIGONO 12 - PARCELA 304 DE TARANCON

ESTACION: POLIGONO 12 - PARCELA 304, TARANCON

PROYECTO: 000000 - 0000

PLANO: ESQUEMA UNIFILAR Y CANALIZACIONES

ELABORADO: RUIZ LAISECA SANTIAGO

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

705177141

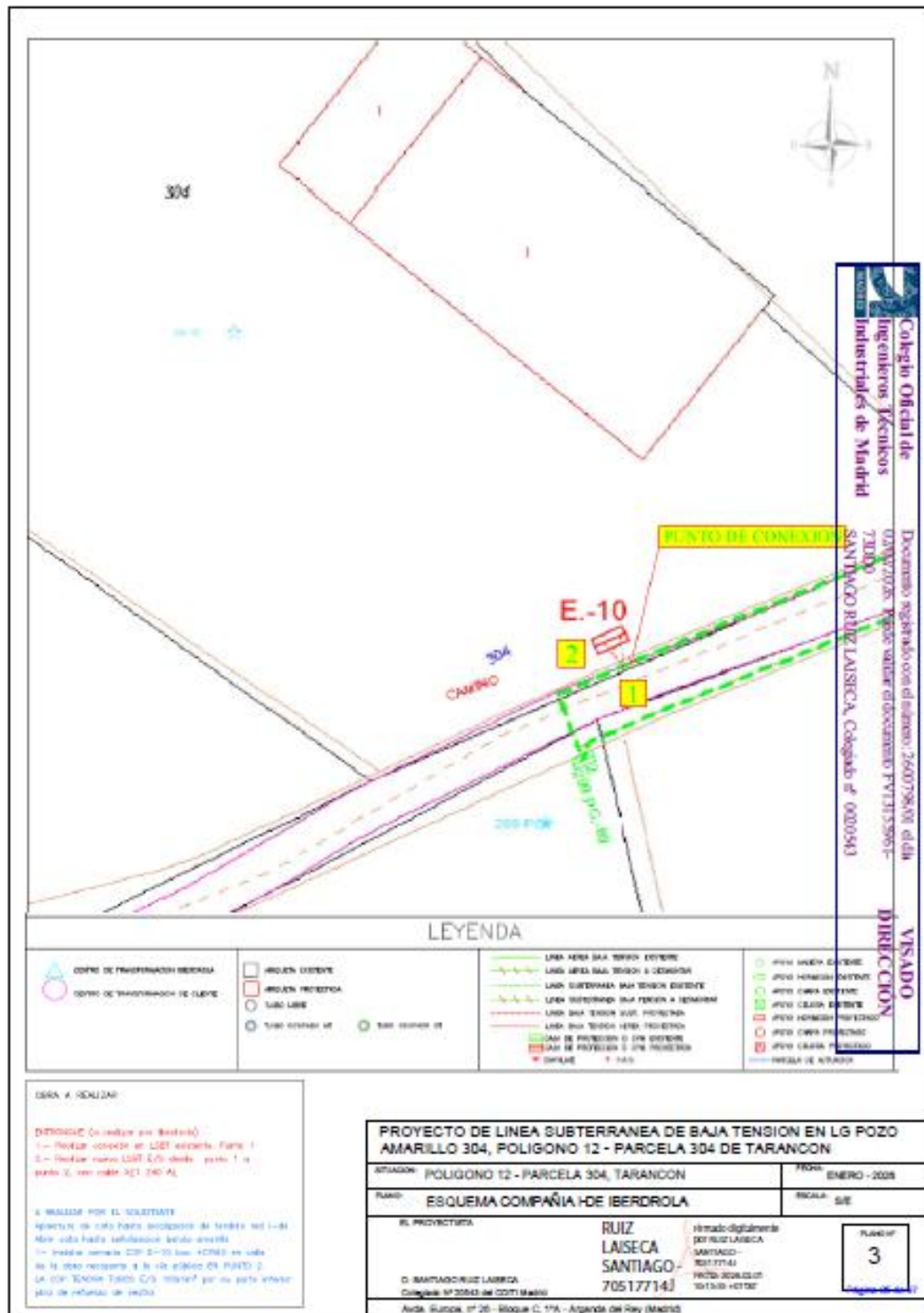
705177141

705177141





Castilla-La Mancha





Castilla-La Mancha

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 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 por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso recogido 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.
- 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).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las





Castilla-La Mancha

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 3.8- EXPTE. 31/26. KM7A-CU-26/0230. "PROYECTO DE HIBRIDACIÓN CON BATERÍAS FV BOLARQUE I", PROMOVIDO POR SOLAR BOLARQUE S.L., EN VILLALBA DEL REY (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 de 23 de marzo de 2026.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 63, de 1 de abril de 2026.
 - Periódico "LAS NOTICIAS DE CUENCA", semana del 5 al 9 de abril de 2026.
 - Tablón de edictos del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 6 de mayo de 2026.

3. 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 5 de mayo de 2026.
4. Informe municipal, de fecha 24 de marzo 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 24 de marzo de 2026, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Política Energética y Minas, por la que se otorga a Solar Bolarque, SL, autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción del módulo de almacenamiento por baterías «Bolarque I», de 24,6 MW de potencia instalada, y su infraestructura de evacuación, para su hibridación con la planta solar fotovoltaica «FV Bolarque I y Ampliación de Bolarque»,





Castilla-La Mancha

de 49,538 MW de potencia instalada, en Tinajas y Villalba del Rey (Cuenca). Publicada en el BOE nº 267 de fecha 6 de noviembre de 2025.

- Informe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 30 de mayo de 2025, según el cual el proyecto no requiere iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental:

“Por tanto, el proyecto objeto de este análisis no quedaría encuadrado en los supuestos contemplados en el artículo 6 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, ya que no es un proyecto comprendido en los Anexos I y II de la misma ley, ni tampoco afecta a áreas protegidas (tal y como se definen en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza).

Por otro lado, hasta la entrada en vigor del Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el “Almacenamiento energético stand-alone a través de baterías electroquímicas o con cualquier tecnología de carácter hibridado con instalaciones de energía eléctrica” no se encontraba sujeto al procedimiento de evaluación ambiental, al no ser una de las actividades recogidas en los anexos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Por lo tanto, el proyecto en cuestión, al haberse presentado la solicitud del procedimiento de evaluación ambiental el 18 de marzo de 2023 (según indica la Subdelegación del Gobierno en Cuenca) y al no estar en esa fecha contemplada la actividad en los anexos de la Ley 21/2013, no está sujeto a la exigencia de evaluación de impacto ambiental. Por todo ello, no requiere iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.”

Asimismo, obra informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 31 de marzo de 2026, según el cual el proyecto no requiere iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental:

“Por otro lado, la actuación de ampliación del parque con baterías que se consulta por parte del Ayuntamiento de Villalba del Rey no tiene como órganos sustantivo y ambiental a los inicialmente pertenecientes a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sino que se corresponden a la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico en el caso del órgano sustantivo y a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico en el caso del órgano ambiental. Para la citada hibridación con baterías del parque, se ha considerado que no procede la tramitación de un procedimiento de evaluación de impacto ambiental al no tener efectos adversos significativos la citada modificación del proyecto, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por tanto, desde este Servicio no se establecen cuestiones adicionales a las ya establecidas en la citada Resolución de 05/07/2021, debiéndose atender a lo establecido en la misma y a lo indicado por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en el caso de la modificación consultada. Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.”

- Resolución de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, con fecha 19 de mayo de 2026, en la que se resuelve informar favorablemente el referido proyecto.

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 “Hibridación con baterías FV Bolarque I”, fechado en agosto de 2024 y visado en 12 de marzo de 2025, firmado por Borja María de Carlos Gandasegui, Ingeniero Industrial, colegiado nº 527 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Navarra, y Memoria de justificación urbanística visada con fecha 1 de junio de 2026.

El objeto del proyecto es la construcción de un módulo de almacenamiento mediante baterías para hibridación del parque fotovoltaico “FV Bolarque I y Ampliación de Bolarque”.

Las características principales de la instalación, según se recogen en la Autorización Administrativa de Construcción de fecha 22 de octubre de 2025, son las siguientes:

- Tipo de módulo: almacenamiento.
- Tipo almacenamiento: Ion-litio.
- Capacidad de almacenamiento de energía: 40 MWh.
- Número de contenedores: 14 contenedores de los cuales 9 corresponden a las Baterías de Litio de 40 MWh y otros 5 a los Inversores y Centros de Transformación.
- Potencia instalada del almacenamiento: 24,6 MW
- Potencia en corriente continua instalada de baterías: 22.571,91 kW
- Potencia total convertidores: 29.043,00 kW
- Capacidad de acceso, según lo estipulado en los permisos de acceso y conexión, otorgados por Red Eléctrica de España.: 40 MW.
- Capacidad de acceso de consumo, según lo estipulado en los permisos de acceso y conexión, otorgados por Red Eléctrica de España.: 40 MW

Las infraestructuras de evacuación se componen de:

- Circuitos subterráneos a 30 kV que conectan el módulo de almacenamiento con subestación eléctrica El Llano 220/30 kV. El cable de Media Tensión será de tipo aislado con conductor de Aluminio de 240, 400 y 630 mm2 de sección y aislamiento polietileno reticulado del nivel 18/30 kV.
- La Subestación Elevadora El Llano 220/30 kV en la que se instalan dos celdas de línea similar a las actualmente instaladas.

La superficie vinculada a la instalación es parte de la parcela 40 del polígono 511, con una superficie de 12.105 m2, situada en el término municipal de Villalba del Rey.

TÉRMINO MUNICIPAL	REFERENCIA CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA	SUP. CATASTRAL	USO	SUP. CONTENEDORES BATERÍAS	SUP. CENTRO TRANSFORMACIÓN	SUP. INVERSOR (PS)	SUP. ZANJAS	SUP. OCUPACIÓN TEMPORAL	SUP. VALLADO Y CAMINO	SUPERFICIE VINCULADA
VILLALBA DEL REY	16215A51100040	511	40	61.180 m ²	Labor o Labradío secoano	164 m ²	18 m ²	147 m ²	96 m ²	347 m ²	4.327 m ²	12.105 m ²
SUPERFICIE TOTAL VINCULADA VILLALBA DEL REY												12.105 m ²

La superficie ocupada es la siguiente:

UD	TIPOLOGÍA	SUP. INDIVIDUAL(m2)	SUP. TOTAL(m ²)
9	BATERÍAS	18,25	164,28
4	PS/INVERSOR	30,60	122,40
1	PS/INVERSOR	24,73	24,73
1	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	18,00	18,00
TOTAL			329,41





Castilla-La Mancha

El presupuesto de ejecución material es de 6.742.254 €.

Características de la actividad

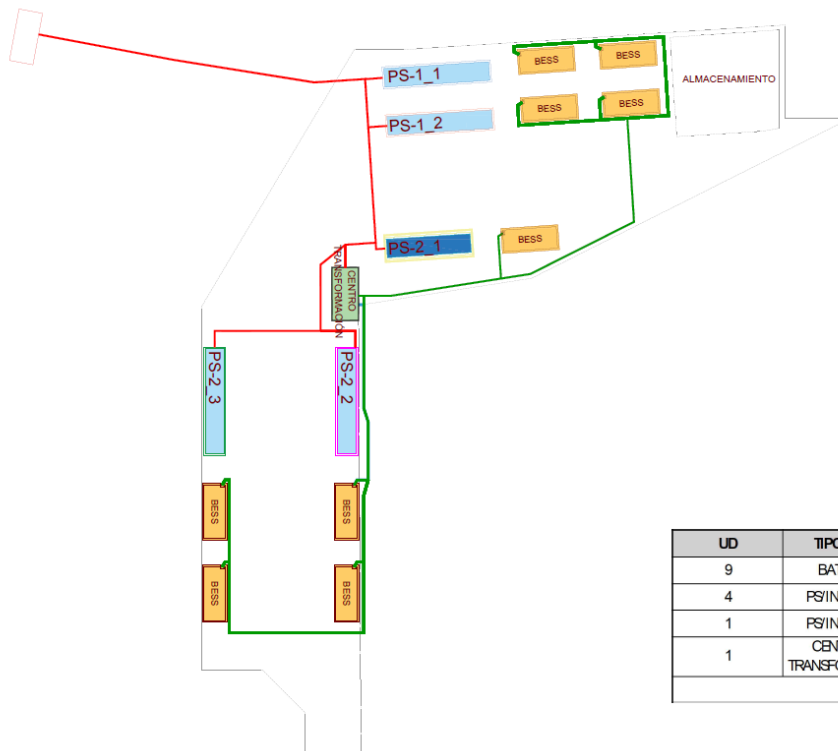
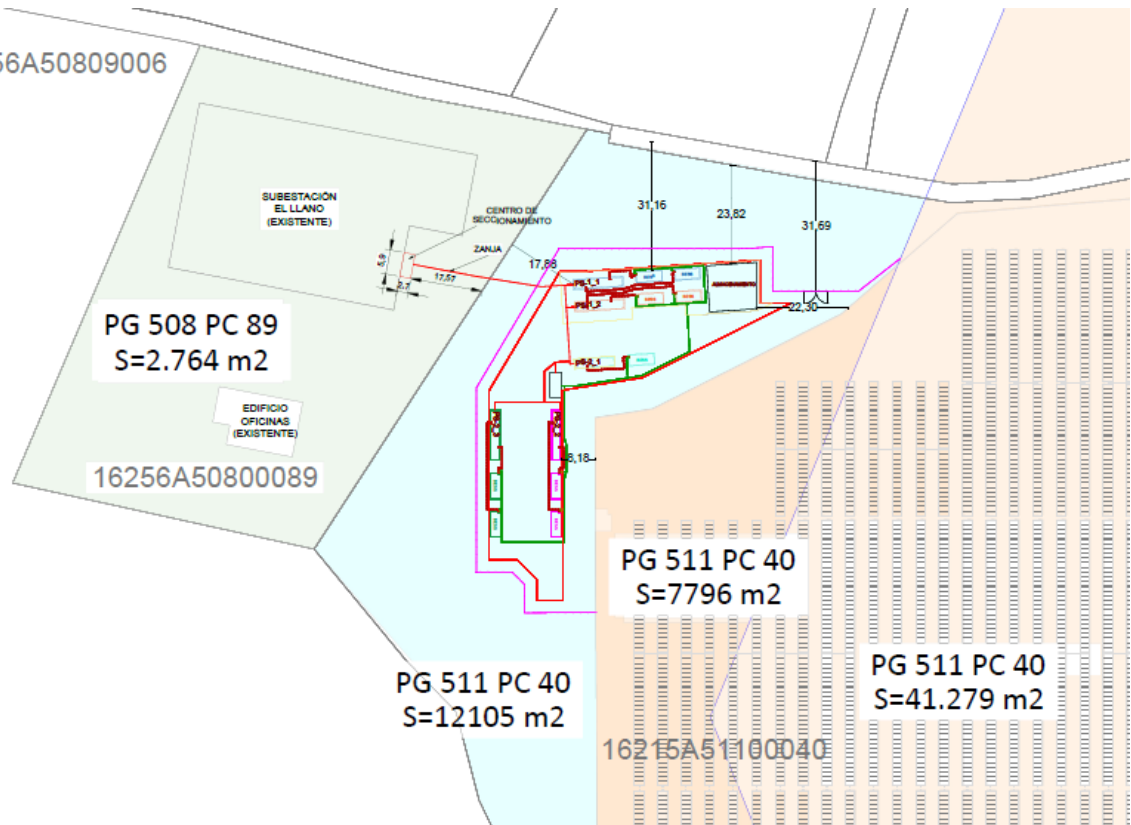
Uso	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
Emplazamiento	Polígono 511, parcela 40
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Sup. Vinculada a la calificación	12.105 m2
Ocupación	329,41 m2





Castilla-La Mancha

16256A50809006



UD	TIPOLOGÍA	SUP. INDIVIDUAL (m2)	SUP. TOTAL (m²)
9	BATERÍAS	18,25	164,28
4	PS/INVERSOR	30,60	122,40
1	PS/INVERSOR	24,73	24,73
1	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	18,00	18,00
TOTAL			329,41





Castilla-La Mancha

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. 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.

Según se establece en el artículo 66.2.c del TRLOTAU, la licencia se otorgará por el plazo de 20 años, según la justificación realizada por el promotor de la actuación en su solicitud para las actuaciones pretendidas y contenidas en el proyecto técnico de referencia en base a su vida útil.

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 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**





Castilla-La Mancha

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 6.742.254 € (134.845,08 €)

-. Para el municipio de Villalba del Rey: 2% sobre 6.742.254 (134.845,08 €)

- Conforme a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) del TRLOTAU, con la calificación urbanística se fija un plazo de vigencia de 20 años, advirtiendo expresamente al solicitante, en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa.
- Los Ayuntamientos, 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 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:





Castilla-La Mancha

PUNTO 4.1 C.U. 74/20.

PUNTO 6.1 - EXPTE. 74/20. Proyecto para “LÍNEA AÉREO-SUBTERRÁNEA DE A.T. A 20 Kv Y C.T. INTEMPERIE DE 160 KVA CON DESTINO A NAVE DE MANIPULACION, SECADO, CLASIFICACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AJOS Y CEBOLLAS” promovido por D^a. M^a CARMEN GÓMEZ GUIJARRO, dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca).

FECHA DE LA CPOTU: 11 de mayo 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, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la Consejería de **EDUCACIÓN, CULTURA y DEPORTES**, en materia de protección arqueológica, 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.

Con fecha 14 de mayo 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 74/20.

Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 13 de mayo de 2021, sobre concesión de licencia urbanística.

PUNTO 4.2 C.U. 15/25.

PUNTO 4.1. - EXPTE. 15/25. “TRABAJOS COMPLEMENTARIOS EN PARCELAS 37, 57 y 59, POLÍGONO 9” promovido por D^a. VERONIQUE BODOGLIO FRIEDMAN, dentro del término municipal de BUENDÍA (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 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 y recogido en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**, en materia de aguas, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamientos de BUENDÍA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio





Castilla-La Mancha

y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Con fecha 25 de mayo 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 15/25.

Decreto de Alcaldía 2023-0076 del Ayuntamiento de Buendía, de fecha 21 de mayo de 2026, sobre concesión de licencia urbanística.

PUNTO 5º.- DAR CUENTA A LA CPOTU, DEL SEGUIMIENTO 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 continuarlo por causas sobrevenidas.

Relación de expedientes finalizados:

AUTORIZACIONES PROVISIONALES:

EXPTE.	ENTRADA	LOCALIDAD	TÍTULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO

CALIFICACIONES URBANÍSTICAS:

EXPTE.	ENTRADA	LOCALIDAD	TÍTULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO
86/25 KM7A-CU- 25/0027	28/10/2025	PUEBLA DE ALMENARA	PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	AVATEL TELECOM S.A.	18/03/2026	15/05/2026
92/25	7/11/2025	LANDETE	PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 2100 KWn	SOCIEDAD COOPERATIVA CHAMPINAR	17/03/2026	21/04/2026
105/25 KM7A-CU- 25/0076	12-12-2025	FUENTE DE PEDRO NAHARRO	CONSTRUCCIÓN DE NAVE DESTINADA ALMACÉN DE PISTACHO	NARTEX CONSULTING SLP	10/02/2026	21/04/2026
107/25 KM7A-CU- 0081	18-12-2025	FUENTE DE PEDRO NAHARRO	EJECCUCIÓNDE COBERTIXO PARA ALMACÉN AGRÍCOLA Y AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE	AFG BANDERAS S.L.	12/02/2026	21/04/2026
16/26 KM7A-CU- 26/0168	06/03/2026	EL PERAL INIESTA VILLANUEVA DE LA JARA	PROYECTO DE INTERCONEXIÓN DE FIBRA ÓPTICA	ASTEOR RED NEUTRA SL	17/04/2026	23/04/2026





PUNTO 6º.- DAR CUENTA A LA CPOTU, DE LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN EL EXPEDIENTE 85/25.

PUNTO 6.- INFORME SOBRE LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN EL EXPEDIENTE 85/25, TRAMITA KM7A-CU-25/0026 RELATIVO AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA PROMOVIDO POR GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR S.L.U. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE (CUENCA).

I. RECURSOS DE ALZADA

El día 8 de mayo de 2026 Asociación Pueblos Vivos Cuenca, Ecologistas en Acción de la Manchuela Cuenca Albacete, Asociación Stop Ganadería Industrial, Mario Iván Mota Estesos y Greenpeace España presentaron recursos de alzada contra el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, de fecha 10 de abril de 2026 sobre calificación urbanística del Punto 3.4- Expte. 85/25 TRAMITA KM7A-CU-25/0026, Proyecto de EXPLOTACIÓN AVÍCOLA, promovido por GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR S.L.U., dentro del término municipal de SAN CLEMENTE (Cuenca)

Por su parte Manuela Martínez Penadés, indicando que por representación de Herederos de Manuela Penadés también presentó un recurso de alzada contra dicho Acuerdo el día 11 de mayo de 2026.

También el 11 de mayo de 2026 presentaron recursos de alzada Julián Orea Estesos, Josefina Estesos, Isabel Estesos y Julián Orea Pérez. Dichas personas que presentan recurso no habían formulado alegaciones en el procedimiento de calificación urbanística, pero se han considerado como interesados al figurar su domicilio en el Km. 185 de la carretera N-301 en el municipio de San Clemente, mientras que la explotación avícola se ubica en el Km. 186 de la carretera N-301 en un lugar indicado como El Ventorro de acuerdo con las alegaciones presentadas.

Todos los recursos recogen las mismas alegaciones y fundamentos.

Los informes jurídicos y los expedientes ordenados se han remitido, conforme lo solicitado, al Servicio Jurídico de la Secretaría General de la Consejería de Fomento para su resolución.

II.CORRECCIÓN DE ERRORES

Por otra parte, con fecha 22 de mayo de 2026 se realizó una corrección de errores al escrito de notificación del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, de fecha 10 de abril de 2026, sobre calificación urbanística del Punto 3.4.- Expte. 85/25 TRAMITA KM7A-CU-25/0026. Proyecto de EXPLOTACIÓN AVÍCOLA, promovido por GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR S.L.U., dentro del término municipal de SAN CLEMENTE (Cuenca).

Dicha corrección de errores se notificó de la siguiente manera al Ayuntamiento de San Clemente, a la empresa GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR S.L.U. y a las personas y asociaciones que habían presentado alegaciones en el expediente:

“Advertidos errores en el escrito de notificación del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca de 10 de abril de 2026 se ha dictado la siguiente corrección de errores:





Castilla-La Mancha

CORRECCIÓN DE ERRORES AL ESCRITO DE NOTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA, DE FECHA 10 DE ABRIL DE 2026, SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, DEL PUNTO 3.4.- EXPTE. 85/25. TRAMITA KM7A-CU-25/0026. Proyecto de “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA”, promovido por GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.U., dentro del término municipal de SAN CLEMENTE (Cuenca).

Primero.- Con fecha 10 de abril de 2026 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptó Acuerdo de calificación urbanística sobre el Proyecto de “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA” promovido por GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR S.L.U. dentro del término municipal de San Clemente (Cuenca).

Segundo.- Advertido error material, por omisión, en el escrito de notificación del citado Acuerdo referente a las personas que habían presentado alegaciones al expediente, conforme a lo previsto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se procede a efectuar su corrección en los siguientes términos:

Donde dice:

- Ante esta información pública, se producen las siguientes alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 21 de octubre de 2025:

“ Miguel Iglesias Marín, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de San Clemente (Cuenca), de conformidad con la documentación obrante en dependencias municipales en relación con el expediente que se tramita en este Excmo. Ayuntamiento a instancia de la mercantil “GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.U.”, con C.I.F B16216699, para calificación urbanística, licencia de obras y actividad correspondiente al Proyecto para Explotación Avícola en San Clemente, con emplazamiento en las parcelas 141, 143, 144, 157 y diseminados del polígono 37 de este término municipal de San Clemente, Expte. 651/2025, CERTIFICO:

PRIMERO.- Que, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 64.5 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, y 43.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, se ha efectuado trámite de información pública mediante Anuncio correspondiente al citado Proyecto en el tablón de anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento desde el 3 de septiembre de 2025 al 8 de octubre de 2025, y de forma analógica desde el 3 de septiembre de 2025 al 14 de octubre de 2025, en el periódico “Voces de Cuenca” de fecha 4 de septiembre de 2025, y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 174, de fecha 10 de septiembre de 2025.

SEGUNDO.- Que consta en el expediente, salvo error u omisión, la formulación de las siguientes alegaciones y/o reclamaciones:

-Mario Iván Mota Esteso, con DNI 50464445F, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E nº 2025-E-RE-1523 de fecha 26 de septiembre de 2025)

-Llanos Ortiz Montero, con DNI 07566707Y, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RE-1529 de fecha 26 de septiembre de 2025)

-María Remedios Bobillo Jiménez, con DNI 04577655B, en representación de Asociación Pueblos Vivos Cuenca, con NIF G42948232, mediante escrito de fecha





Castilla-La Mancha

26 de septiembre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RE-1526 de fecha 26 de septiembre de 2025).

-Inmaculada María Lozano Olivas, con DNI. 47076108F, en representación de Asociación Stop Ganadería Industrial, con NIF G70993126, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. 2025-E-RE-1527 de fecha 26 de septiembre de 2025).

-Antonio Jorge San Vicente, con DNI 22530615E, en representación de Ecologistas en Acción de la Manchuela (Cuenca y Albacete), con NIF G02169563, mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2025 (R.E. 2025-E-RE-1531 de fecha 28 de septiembre de 2025)

-Manuela Martínez Penadés, con DNI 05170941-N, según dice en representación de Herederos de Manuela Penadés Ruiz, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RC-5531 de fecha 6 de octubre de 2025).

-Orfelina Esteso Perona, con DNI 4509263K, mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2025 (R.E nº 2025-E-RC-5540 de fecha 6 de octubre de 2025).

-José Félix Martínez Guadalajara, con DNI 70519471E, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RE-1595 de fecha 6 de octubre de 2025).

-Pedro José Mesas Arribas, con DNI 47064657X, mediante escrito de fecha 8 de octubre de 2025 (R.E nº 2025-E-RE-1607 de fecha 8 de octubre de 2025).

-Greenpeace España, con NIF G28947653, mediante escrito de fecha 7 de octubre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RC-5613 de fecha 8 de octubre de 2025). “

Debe decir:

- Ante esta información pública, se producen las siguientes alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 21 de octubre de 2025:

“ **Miguel Iglesias Marín, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de San Clemente (Cuenca)**, de conformidad con la documentación obrante en dependencias municipales en relación con el expediente que se tramita en este Excmo. Ayuntamiento a instancia de la mercantil “GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.U.”, con C.I.F B16216699, para calificación urbanística, licencia de obras y actividad correspondiente al Proyecto para Explotación Avícola en San Clemente, con emplazamiento en las parcelas 141, 143, 144, 157 y diseminados del polígono 37 de este término municipal de San Clemente, Expte. 651/2025, **CERTIFICO:**

PRIMERO.- Que, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 64.5 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, y 43.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, se ha efectuado trámite de información pública mediante Anuncio correspondiente al citado Proyecto en el tablón de anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento desde el 3 de septiembre de 2025 al 8 de octubre de 2025, y de forma analógica desde el 3 de septiembre de 2025 al 14 de octubre de 2025, en el periódico “Voces de Cuenca” de fecha 4 de septiembre de 2025, y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 174, de fecha 10 de septiembre de 2025.

SEGUNDO.- Que consta en el expediente, salvo error u omisión, la formulación de las siguientes alegaciones y/o reclamaciones:





Castilla-La Mancha

-Mario Iván Mota Esteso, con DNI 50464445F, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E nº 2025-E-RE-1523 de fecha 26 de septiembre de 2025)

-Llanos Ortiz Montero, con DNI 07566707Y, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RE-1529 de fecha 26 de septiembre de 2025)

-María Remedios Bobillo Jiménez, con DNI 04577655B, en representación de Asociación Pueblos Vivos Cuenca, con NIF G42948232, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RE-1526 de fecha 26 de septiembre de 2025).

-Inmaculada María Lozano Olivas, con DNI. 47076108F, en representación de Asociación Stop Ganadería Industrial, con NIF G70993126, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. 2025-E-RE-1527 de fecha 26 de septiembre de 2025).

-Antonio Jorge San Vicente, con DNI 22530615E, en representación de Ecologistas en Acción de la Manchuela (Cuenca y Albacete), con NIF G02169563, mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2025 (R.E. 2025-E-RE-1531 de fecha 28 de septiembre de 2025)

-Manuela Martínez Penades, con DNI 05170941-N, según dice en representación de Herederos de Manuela Penades Ruiz, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RC-5531 de fecha 6 de octubre de 2025).

-Orfelina Esteso Perona, con DNI 4509263K, mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2025 (R.E nº 2025-E-RC-5540 de fecha 6 de octubre de 2025).

-José Félix Martínez Guadalajara, con DNI 70519471E, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RE-1595 de fecha 6 de octubre de 2025).

-Pedro José Mesas Arribas, con DNI 47064657X, mediante escrito de fecha 8 de octubre de 2025 (R.E nº 2025-E-RE-1607 de fecha 8 de octubre de 2025).

-Greenpeace España, con NIF G28947653, mediante escrito de fecha 7 de octubre de 2025 (R.E. nº 2025-E-RC-5613 de fecha 8 de octubre de 2025).

-José Tomás Mota Esteso, con DNI 50089324Q, mediante escrito de fecha 8 de octubre de 2025 (R.E. 2025-E-RE-1613 de fecha 8 de octubre de 2025).

-María del Carmen Poves Tello, con DNI 04622300J, mediante escrito de fecha 9 de octubre de 2025 (R.E. 2025-E-RE-1616 de fecha 9 de octubre de 2025).

Donde dice:

- Vistas las alegaciones realizadas al procedimiento de calificación urbanística, resulta:

Primero.- Que los alegantes (Mario Iván Mota Esteso y Ecologistas en Acción de la Manchuela, Stop Ganadería Industrial, Asociación Cultural de las Ventas de Alcolea, José Félix Martínez Guadalajara, Manuela Martínez Penadés, Orfelina Esteso Perona, Pedro José Mesas Arribas, José Esteso Mota y Greenpeace España) ya han realizado estas alegaciones urbanísticas en los procedimientos ambientales que han concluido con la Resolución de fecha de 27 de febrero de 2026 de la Dirección General de Calidad Ambiental por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "EXPLORACIÓN AVÍCOLA EN SAN CLEMENTE" (Exp. PRO-





Castilla-La Mancha

SC-23-1045), situado en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo promotor es GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.: "...considera viable el proyecto desde el punto de vista ambiental, siempre que se realice conforme al Estudio de Impacto Ambiental presentado y a las prescripciones de esta resolución" y la Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de fecha 30 de marzo de 2026 por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para la explotación avícola de gallinas de puesta y pollitas de recría, ubicada en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo titular en la empresa Grupo Avícola Rujamar, S.L. nº de expediente AAI-CU-161.

Debe decir:

- Vistas las alegaciones realizadas al procedimiento de calificación urbanística resulta:

Primero.- Que de los alegantes (Mario Iván Mota Esteso, Ecologistas en Acción de la Manchuela, Stop Ganadería Industrial, Asociación Cultural de las Ventas de Alcolea, José Félix Martínez Guadalajara, Manuela Martínez Penadés, Orfelina Esteso Perona, Pedro José Mesas Arribas, Greenpeace España, Asociación Pueblos Vivos Cuenca, José Tomás Mota Esteso y María del Carmen Poves Tello), algunos, ya han realizado estas alegaciones urbanísticas en los procedimientos ambientales que han concluido con la Resolución de fecha de 27 de febrero de 2026 de la Dirección General de Calidad Ambiental por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "EXPLORACIÓN AVÍCOLA EN SAN CLEMENTE" (Exp. PRO-SC-23-1045), situado en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo promotor es GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.: "...considera viable el proyecto desde el punto de vista ambiental, siempre que se realice conforme al Estudio de Impacto Ambiental presentado y a las prescripciones de esta resolución" y la Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de fecha 30 de marzo de 2026 por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para la explotación avícola de gallinas de puesta y pollitas de recría, ubicada en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo titular en la empresa Grupo Avícola Rujamar, S.L. nº de expediente AAI-CU-161.

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

Fdo: M^a Teresa Martínez Merchante"

III. NOTIFICACIONES

Además, a Don José Tomás Mota Esteso y a Doña María del Carmen Poves Tello se les comunicó el Acuerdo de la Comisión en esa misma fecha en garantía de sus derechos.

IV. SENTENCIA TSJ CASTILLA LA MANCHA. RECURSO ORDINARIO 222/2022





Castilla-La Mancha

Aunque no se refiere al expediente 85/25 de calificación urbanística, hay que informar que el día 19 de mayo de 2026 la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó sentencia relativa a la desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto frente al Acuerdo de Calificación Urbanística C.P.O.T.U. 3/2021 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por la que se otorga calificación urbanística al proyecto de Explotación Avícola promovido por GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR S.L.U. dentro del término municipal de SAN CLEMENTE (Cuenca), con expediente 19/21.

Los recurrentes son Don Mario Iván Mota Esteso, Doña Orfelina Esteso Perona, Doña Josefina Esteso, Don Julián Orea Pérez, Doña Isabel Esteso y Don Manuel Penadés Ruiz.

La sentencia estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto, dejando sin efecto la resolución recurrida por no ser conforme a derecho.

Dicha sentencia se basa en que la resolución recurrida incumple el artículo 158.2 d) de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de San Clemente (Cuenca), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 14 de febrero de 2017, en lo relativo a la altura de las naves. Dicho precepto señala que las naves no podrán tener más de dos plantas ni una altura a cumbrera superior a 8,5 metros aunque continuaba diciendo *“salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos”*. En concreto se indica en la sentencia que *“La totalidad de las naves proyectadas superan las condiciones de altura, sin que haya quedado acreditado que el exceso se refiera solo a alguno de los puntos de las naves proyectadas, de ahí el incumplimiento.”*

En cuanto a los retranqueos, la sentencia señala que el artículo 152.10 del Plan de Ordenación Municipal señala que los mismos tienen que ser de 5 metros a linderos y 15 metros al eje de caminos y vías de acceso. Sin embargo, el artículo 158.2 c) señala que los establos de animales deben disponerse al doble de distancia de cualquier linde que la exigida comúnmente, es decir a 10 metros a linderos y 30 metros al eje de caminos o vías de acceso. Y señala la sentencia que según informe pericial como las edificaciones no cumple con esas distancias.

Actualmente el artículo 158.1 a 158.4 se encuentra modificado por la Modificación Puntual Nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de San Clemente aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 4 de septiembre de 2024 (5/2024). Esa modificación ha dejado sin efecto la necesidad de que los retranqueos sean el doble de los de carácter ordinario.

Sin embargo, en cuanto a las alturas se remite a lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico.

Indica por otra parte la sentencia que con respecto al resto de las alegaciones presentadas en el recurso contencioso-administrativo en cuanto a distancias de núcleos de población, vientos, ruidos, olores y ocupación cumple con las condiciones legales aplicables desestimando dichas alegaciones.

Una vez finalizado este punto del Orden del Día abandonaron la reunión Don Rodrigo Molina Castillejo, representante de la Diputación Provincial de Cuenca, Don Carlos Muelas Rodríguez, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha y Doña Laura Segarra, experta en Urbanismo.





Castilla-La Mancha

PUNTO 7º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Por parte de Doña Carmen Mota Utanda manifiesta de nuevo que no está de acuerdo con lo recogido en el Acta de la anterior sesión y se indica que debe de recoger lo siguiente:

“Se ruega a la JCCM la redacción urgente de un Plan Territorial Sectorial de Energías Renovables y Tratamiento de Residuos con la finalidad de:

- Ordenar territorialmente la implantación de parques eólicos, plantas solares, otras instalaciones renovables así como plantas de tratamiento de otro tipo de residuos, evitando conflictos con espacios naturales y productivos, el paisaje, el patrimonio cultural y los usos del suelo.
- Garantizar la soberanía energética de los lugares donde se produce la energía y su contribución al incremento y consolidación de la actividad económica local.”

Posteriormente se estuvo debatiendo sobre lo indicado por Doña Carmen Mota y por parte de Don Luis Fernando del Amo Muñoz-Morales, representante en materia de medio ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible se señaló que se había tratado el tema de las instalaciones renovables, pero que en materia de tratamiento de residuos se estaban llevando a cabo actuaciones y no era necesario establecer un Plan en el sentido expresado por lo que él, en su caso se abstenía de que se realizara una propuesta en ese sentido.

También se abstuvo en el mismo sentido Doña Ana Isabel de Marco del Pozo, representante en materia de industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

En este mismo sentido, de abstención sobre el tema en materia de tratamiento de residuos, lo indicó la Vicepresidenta de la Comisión Doña Ana Adoración Ponce Ramírez.

Finalizado el debate se acordó remitir lo solicitado por Doña Carmen Mota Utanda.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las **12:25** 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

Firmado digitalmente el 14/10/2026 13:18
Ana Adoracion Ponce Ramirez
Delegada Provincial
Delegación Provincial Consejería Fomento Cuenca

EL SECRETARIO

Fdo: José Francisco Sánchez Albaladejo

Firmado digitalmente el 13/10/2026 09:39
JOSE-FRANCISCO SANCHEZ ALBALADEJO
Jefe/a de Sección
Conforme

