



Castilla-La Mancha

ACTA Nº 7/2025

En Cuenca, siendo las **09:35** horas del **21 de octubre de 2025**, 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

PRESIDENTA:

Silvia López Martín, Directora General Planificación Territorial y Urbanismo

VICEPRESIDENTA:

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

VOCALES:

Dª. Belén Ruiz Sánchez, representante en materia de Educación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca.

Dª. Marina Baeza de la Granja, 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.

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

D. Ismael Cardo Castillejo, en representación del Colegio de Abogados de Cuenca.

Dª Eduardo Rubio Huertas, en representación del Colegio de Caminos, Canales y Puertos de Castilla la Mancha

Dª. Irma Cantón Prado, en representación de la Agencia del Agua.

Dª Carmen Mota Utanda, experta en Urbanismo.

D. Patricia Panadero Sanz, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital en Cuenca.

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



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

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

SECRETARIA:

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

PONENTES:

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

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

También asiste:

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

ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el Acta, correspondiente a la sesión celebrada el día **1 de septiembre de 2025** cuyo ejemplar fue enviado a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

Antes de abordar el punto número 2 se informa a los asistentes que se están comenzando a adoptar las medidas necesarias para aplicar la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa.

Para ello, se ha notificado a los ayuntamientos que todos los trámites que integran el procedimiento autonómico de calificación urbanística en suelo rústico deben realizarse a través de la aplicación electrónica TRAMITA y se les ha facilitado el enlace para poder acceder a la misma.

Asimismo, se acuerda facilitar dicho enlace a todos los miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a través de un correo electrónico.

PUNTO 2º.- Expediente 12/25 relativo a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALMONACID DEL MARQUESADO (Cuenca) para aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Con fecha de entrada 6 de octubre de 2025 se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 4 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica:





Castilla-La Mancha

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectuaron consultas, con fecha 4 de julio de 2025 a la Consejería de Fomento (Servicio de Urbanismo) y a la Agencia del Agua, emitiendo los pertinentes informes por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Cuenca con fecha 16 de julio de 2025 y la Agencia del Agua con fecha 23 de julio de 2025.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, y de conformidad con la Resolución de Alcaldía de 7 de agosto de 2025, se somete a:

A) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:

- D.O.C.M. nº 158 19-08-2025.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" 15 al 21-08-2025.
- Tablón de anuncios de la sede electrónica 20-08 a 19-09 de 2025

Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 20 de septiembre de 2025 según el cual no se han presentado alegaciones.

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones.

Se solicitan los siguientes informes, con fecha 7 de agosto de 2025, según informe de 20 de septiembre de 2025:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Consejería de Desarrollo Sostenible.
- Consejería de Bienestar Social.
- Agencia del Agua.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Diputación Provincial.

Se emiten los siguientes informes:

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA. JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA

• **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

➤ **Delegación Provincial. Servicio de Urbanismo. Fecha 7 de agosto de 2025.**

• **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**

➤ **Educación. Fecha 12 de agosto de 2025.**



Los Anexos IV y V del RPLATAU establecen las reservas para uso educativo y deportivo, a efectuar dentro del suelo dotacional público en las actuaciones de uso residencial, en función del número de viviendas.

La Modificación Puntual nº 4 del PDSU de Almonacid del Marquesado afecta única y exclusivamente a la regulación del suelo rústico, no siéndole por tanto de aplicación los citados anexos. Tampoco incide de forma alguna sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva

➤ **Cultura. Fecha 10 de septiembre de 2025**

Informar favorablemente el referido proyecto; advirtiendo no obstante, que en relación a la gestión urbanística preventiva y la afección al patrimonio cultural del municipio, deber tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y en concreto, todo lo relativo a los elementos patrimoniales y ámbitos de protección y prevención, registrados en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Almonacid del Marquesado, remitido al ayuntamiento por el Órgano superior en fecha 25 de julio de 2012 (Expte. Cultura 101491).

En este sentido, se recuerda que cualquier actuación a desarrollar sobre el elemento cultural denominado **07160180074 Camino de Los Arrieros**, localizado en las referencias catastrales 16018A506090100000KF y 16018A507090020000KU y correspondiente al antiguo trazado de la calzada romana de comunicación con la Zona Arqueológica de Segóbriga, deber resultar autorizada con carácter previo por este Órgano.

• **CONSEJERÍA DE HACIENDA, ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL**

➤ **Protección Ciudadana. Fecha 2 de septiembre de 2025**

En el ámbito de nuestras competencias, una vez revisados los documentos de la Modificación Puntual nº 4 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Almonacid del Marquesado, este Servicio de Protección Ciudadana emite las siguientes observaciones:

1. El municipio de Almonacid del Marquesado no tiene ningún riesgo asociado a planes de Protección Civil de Castilla-La Mancha en vigor, por lo cual no está obligado a redactar plan de actuación municipal alguno.
2. La propuesta de retranqueo siempre y cuando permita el paso de vehículos de emergencia de toda índole, incluidos vehículos góndola con seguridad, no tendría repercusiones negativas reseñables.

• **CONSEJERÍA DE SANIDAD**

➤ **Salud Pública. Fecha 9 de septiembre de 2025.**

“... se informa favorablemente el proyecto de “Modificación Puntual nº 4 del PDSU de Almonacid del Marquesado.”

• **CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL**

➤ **Accesibilidad. Fecha 23 de septiembre de 2025.**





Revisada la documentación aportada, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone afección en materia de Accesibilidad.

- **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

- **Calidad Ambiental. Fecha 13 de agosto de 2025**

*Revisada la documentación aportada, se considera que esta modificación puntual no estaría incluida en los preceptos que marca la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, ni en los de la Ley 2/2020, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, **no siendo necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Ambiental Estratégica.***

- **Agencia del Agua. Fecha 19 de agosto de 2025**

La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.

- **CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL.**

- **Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales. Fecha 27 de agosto de 2025**

Desde este Servicio no hay en marcha ningún proceso de Concentración Parcelaria, ni Plan de Obras de Infraestructuras Agrarias, ni Plan de Regadíos Públicos, a las que afecte este proyecto.

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

- **Confederación Hidrográfica del Guadiana. Fecha 8 de septiembre de 2025**

Se considera que la M.P., en sí misma, no supondría nuevas afecciones al medio hídrico, ni comportaría nuevas demandas de recursos hídricos. Ahora bien, las actividades que pudieran derivarse tras la aprobación de la misma sí podrían ser susceptibles de causar impactos sobre el agua, y/o de generar nuevas demandas hídricas, por lo que se deberán tener en cuenta las siguientes limitaciones y prescripciones, en el ámbito de las competencias de este organismo de cuenca.

Se informa favorablemente la M.P. nº 4 del P.D.S.U. de Almonacid del Marquesado (Cuenca), teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

- **DIPUTACIÓN DE CUENCA. Fecha 22 de agosto de 2025**

No hay carreteras de titularidad provincial en el término municipal de Almonacid del Marquesado, por lo que no procede informe por parte de esta Administración.



Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de fecha 21 de septiembre de 2025.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 26 de septiembre de 2025, se emite el informe único de concertación interadministrativa.

III. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el **3 de octubre de 2025** en sesión extraordinaria, según certificado de 6 de octubre de 2025.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 6 de octubre de 2025** y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

Completado y subsanado el expediente procedemos al examen del proyecto técnico.

ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

Población: 417 hab., según datos INE de 2024.

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Almonacid del Marquesado, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 4 de octubre de 2012, Modificación Puntual nº 1 del PSDU de Almonacid del Marquesado, aprobada por pleno del Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado en sesión celebrada el 11 de junio de 2021 y Modificación Puntual nº 2 del PSDU de Almonacid del Marquesado, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 16 de mayo de 2025 y la nº 3 aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 18 de junio de 2025.

Objeto:

Es objeto de la presente MP, **modificar la regulación referente a los retranqueos a caminos en suelo rústico, que viene definida en los artículos 3.3.2, 6.3.2 y 6.4.5.3 de las NN.UU. del PSDU.**

La redacción actual de dichos artículos, en lo referente a los retranqueos de las construcciones y edificaciones a caminos, se hace eco de las determinaciones de carácter subsidiario establecidas en el art. 16.2.b del RSR, que establece que han de retranquearse al menos 15 m a ejes de caminos. Debemos tener en cuenta que estas determinaciones tienen por objeto preservar la funcionalidad de los caminos. Sin embargo, es posible reducir los retranqueos a ejes de caminos sin poner en riesgo su funcionalidad, por lo que el Planeamiento puede reducir dicha dimensión establecida con carácter subsidiario por el RSR. Nótese que la mayor anchura requerida para el tránsito de vehículos por los caminos es para la circulación de cosechadoras o de tractores con aperos montados. Las cosechadoras más grandes disponibles en Europa, como la John Deere X9 o la Claas Lexion, requieren un ancho de caminos máximo de 3,90 m para el transporte del cabezal (el cabezal alcanza los 13,70 m, pero se transporta desmontado), según las recomendaciones de los fabricantes. Por su parte, los tractores con los aperos montados más grandes pueden requerir





Castilla-La Mancha

hasta los 5,80 m de anchura de circulación (con autorización especial). Por tanto, un retranqueo de 6 m a eje de camino permitiría el cruce de dos tractores con los aperos más grandes disponibles comercialmente, y de cualquier cosechadora. Sin embargo, frente a los 6 m referidos, la disposición de carácter subsidiario establecida en el art. 16.2.b del RSR supone un ancho disponible de 15 m, dimensión ésta claramente desproporcionada.

En cuanto a la justificación exigida en el artículo 39.7.c del TRLOTAU y 121.1.b del RP, cabe decir:

- Los parámetros que la presente MP pretende alterar, no afectan en nada a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Dado que retranqueos menores de 15 m a ejes de caminos permiten el cruce de los vehículos más anchos existentes en el mercado y por tanto no alteran la funcionalidad de los caminos, procede modificar el Planeamiento para afinar la dimensión de retranqueo necesaria (cuantificada en 6 m, según se ha explicado al inicio de este apartado), lo cual supone una mejora para el interés general, al reducir retranqueos excesivos que pueden llegar a lastar el desarrollo óptimo del medio rural, siendo este imprescindible para frenar la pérdida de población que afecta al municipio.

Planeamiento vigente:

Art. 3.3.2. Reglas generales de aplicación a los actos de uso y aprovechamiento (O.E)

1º. Reglas de aplicación directa:

Todos los actos de uso y aprovechamiento del suelo rústico deberán ajustarse, según lo establecido en el Art. 55.1 del TRLOTAU, a las siguientes reglas de aplicación directa:

- a. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b. No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- c. No podrá realizarse ningún tipo de construcción en terrenos de riesgo natural.
- d. No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración competente en cada caso o que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- f. Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- g. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.



h. Serán adecuadas al uso y explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.

i. En cualquier caso serán edificaciones aisladas.

j. Se retranquearán como mínimo cinco metros (5m) a los linderos y *quince metros (15m) al eje de los caminos o vías de acceso*.

k. No tendrán más de dos plantas ni una altura de cumbrera superior a ocho metros y medio (8,5m), medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas de la construcción y su uso hicieran imprescindibles superarlas en alguno de sus puntos.

l. Se exigirán los correspondientes proyectos técnicos y estudios de impacto ambiental que justifiquen y definan los mismos.

2º. Condiciones para la materialización del uso de las edificaciones en suelo Rústico de Reserva:

Según lo establecido en el Art. 54.3 del TRLOTAU, para la materialización del uso en las edificaciones a construir en el suelo rústico de reserva, se deberá:

a. Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionales de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

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

Según lo establecido en el Art. 54.4 del TRLOTAU, en los terrenos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección podrán realizarse los actos enumerados en el artículo correspondiente del presente PDSU siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial.

3º. Otras condiciones:

En los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se legitimen y autoricen en el Suelo Rústico, se entienden siempre incluidos todos aquéllos de carácter accesorio que sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de aplicación.

Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en el suelo rústico deberán comprender la totalidad de las instalaciones correspondientes para la implantación de cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

Toda obra, construcción o instalación que se realice y todo uso que se desarrolle en suelo clasificado como rústico deberá cumplir lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable para cada caso, además de las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas por el TRLOTAU o normativa que lo desarrolle.

Los deberes y cargas previstos en relación con los usos y aprovechamientos en el suelo rústico, así como los que resulten de las calificaciones urbanísticas y licencias para su realización y desarrollo, se deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad.

Serán nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo rústico y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no





Castilla-La Mancha

cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a lo establecido por el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) y por el TRLOTAU.

Art. 6.3.2. Condiciones de uso, parcela y ocupación (O.D)

Se consideran usos permitidos los relacionados para este tipo de suelo en el título III de las presentes Normas Urbanísticas.

La superficie mínima de parcela vinculada será la establecida en el título III de las presentes Normas Urbanísticas, donde se establecen los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

La ocupación máxima de la parcela será la establecida en el título III de las presentes Normas Urbanísticas, donde se establecen los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Como norma general las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a cinco metros (5m) a linderos y a *quince metros (15m) a ejes de caminos o vías de acceso*.

Art. 6.4.5.3. Caminos. Ámbito. Condiciones de parcela, uso y ocupación

Cualquier edificación autorizable en suelo rústico próximo a cualquier camino deberá quedar retranqueada una distancia igual o superior a 15 metros medidos desde su eje.

Planeamiento propuesto:

Art. 3.3.2. Reglas generales de aplicación a los actos de uso y aprovechamiento (O.E)

1º. Reglas de aplicación directa:

Todos los actos de uso y aprovechamiento del suelo rústico deberán ajustarse, según lo establecido en el Art. 55.1 del TRLOTAU, a las siguientes reglas de aplicación directa:

- a. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b. No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- c. No podrá realizarse ningún tipo de construcción en terrenos de riesgo natural.
- d. No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración competente en cada caso o que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- f. Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- g. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- h. Serán adecuadas al uso y explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos.



i. En cualquier caso serán edificaciones aisladas.

j. Se retranquearán como mínimo cinco metros (5m) a los linderos y **seis metros (6m) al eje de los caminos o vías de acceso.**

k. No tendrán más de dos plantas ni una altura de cumbrera superior a ocho metros y medio (8,5m), medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas de la construcción y su uso hicieran imprescindibles superarlas en alguno de sus puntos.

l. Se exigirán los correspondientes proyectos técnicos y estudios de impacto ambiental que justifiquen y definan los mismos.

2º. Condiciones para la materialización del uso de las edificaciones en suelo Rústico de Reserva:

Según lo establecido en el Art. 54.3 del TRLOTAU, para la materialización del uso en las edificaciones a construir en el suelo rústico de reserva, se deberá:

a. Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionales de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

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

Según lo establecido en el Art. 54.4 del TRLOTAU, en los terrenos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección podrán realizarse los actos enumerados en el artículo correspondiente del presente PDSU siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial.

3º. Otras condiciones:

En los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se legitimen y autoricen en el Suelo Rústico, se entienden siempre incluidos todos aquéllos de carácter accesorio que sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de aplicación.

Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en el suelo rústico deberán comprender la totalidad de las instalaciones correspondientes para la implantación de cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

Toda obra, construcción o instalación que se realice y todo uso que se desarrolle en suelo clasificado como rústico deberá cumplir lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable para cada caso, además de las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas por el TRLOTAU o normativa que lo desarrolle.

Los deberes y cargas previstos en relación con los usos y aprovechamientos en el suelo rústico, así como los que resulten de las calificaciones urbanísticas y licencias para su realización y desarrollo, se deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad.

Serán nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo rústico y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a lo establecido por el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) y por el TRLOTAU.





Castilla-La Mancha

Art. 6.3.2. Condiciones de uso, parcela y ocupación (O.D)

Se consideran usos permitidos los relacionados para este tipo de suelo en el título III de las presentes Normas Urbanísticas.

La superficie mínima de parcela vinculada será la establecida en el título III de las presentes Normas Urbanísticas, donde se establecen los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

La ocupación máxima de la parcela será la establecida en el título III de las presentes Normas Urbanísticas, donde se establecen los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Como norma general las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a cinco metros (5m) a linderos y **a seis metros (6m) a ejes de caminos o vías de acceso.**

Art. 6.4.5.3. Caminos. Ámbito. Condiciones de parcela, uso y ocupación

Cualquier edificación autorizable en suelo rústico próximo a cualquier camino deberá quedar retranqueada una distancia **igual o superior a 6 metros medidos desde su eje.**

DOCUMENTACIÓN:

Se presenta Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas y Documento de Refundición que relacionan los objetivos de la Modificación Puntual y las propuestas a introducir en el documento del PDSU.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Almonacid del Marquesado es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 4 de octubre de 2012 y las Modificaciones Puntuales nº 1 del PDSU, aprobada por pleno del Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado en sesión celebrada el 11 de junio de 2021, la nº 2 aprobada definitivamente por la Comisión la Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 16 de mayo de 2025 y la nº 3 aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 18 de junio de 2025 .

La documentación de la Modificación Puntual incluye el Documento de Refundición al que se refiere el Art. 39.9. TR LOTAU.

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

Se cumplen todos los condicionantes establecidos en los arts. 39 y 41 TRLOTAU y 119-121 del RPLOTAU.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) 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, acuerda la **aprobación definitiva, con la abstención de D. Juan José Ramón Vindel y de D^a Carmen Mota Utanda, de la Modificación Puntual nº 4 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Almonacid del Marquesado (Cuenca).**

D^a Carmen Mota Utanda se abstiene, porque sólo se refleja la no incompatibilidad de la modificación con la legislación vigente, pero no se refleja la finalidad de carácter positivo para el municipio y para el territorio.



Por otro lado, D. Juan José Ramón Vindel se abstiene, porque aunque no está conforme con la modificación, asume que es competencia municipal la regulación referente a los retranqueos a caminos en suelo rústico.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento del TR LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

PUNTO 3º.- Expedientes de Autorizaciones Provisionales para informe:

PUNTO 3.1.- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 6/25 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE CERRAMIENTO DE DOS HUECOS Y APERTURA DE ZANJA PROMOVIDA POR DON ISIDRO GARCÍA OJERO DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA)

Con fecha 19 de septiembre de 2025 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), donde se informa sobre la tramitación licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por parte del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, se está tramitando licencia de obras a instancia de DON ISIDRO GARCÍA OJERO.”, para cerramiento de dos huecos y apertura de zanja en el Sector Urbanizable S-3 “El Tejar”.
2. El expediente administrativo está conformado por la siguiente documentación:
 - Solicitud de licencia urbanística de 16 de septiembre de 2025.
 - Informe al Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca de 22 de septiembre de 2025, según el cual no es necesario ser sometido al procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
 - Resolución de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca en materia de Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular de 21 de octubre de 2025.
 - Compromiso de Don Isidro García Ojero de proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la obligación de demolición sin derecho a indemnización, en el momento que lo requiera la Administración, según escrito de fecha 16 de septiembre de 2025
 - Documentación técnica que recoge el plazo de la obra solicitada y justificación de su provisionalidad a efectos de temporalidad
 - Informe municipal de fecha 18 de septiembre de 2025 del siguiente tenor literal.

Asunto: Vallado en suelo urbanizable.

El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia de urbanística presentada D. ISIDRO GARCÍA OJERO consistente en: CERRAMIENTO DE DOS HUECOS EN PARED EXISTENTE de carácter DEMOLIBLE situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en





SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 3 “El Tejar” ,980931WJ2678S0001TP, formula el siguiente cuya parcela está referenciada catastralmente

INFORME

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar es el tapado de dos huecos entre propiedades existentes en el cerramiento de tapial medianero con más de 70 años de antigüedad y la retirada de tierras mediante zanjeo de una zona adyacente a una edificación. Estos terrenos se adscriben en SUELO URBANIZABLE localización SECTOR 3 “El Tejar” y atendiendo al art 18.1 del RDU del TRLOTAU, es necesario el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

SEGUNDO.- Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual y por tanto en concordancia con el artículo 172 del TRLOTAU al tratarse de una obra de continuación del vallado existente entre propiedades no impidiendo la ejecución del planeamiento.

TERCERO.- 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:

../...

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 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.

CUARTO.- Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

QUINTO.-Estas obras a ejecutar no se tratan de usos residenciales y son mínimas y de fácil desmontaje (art 18 punto 3 y .4 RDU del TRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ESTUDIO TÉCNICO

Memoria de valoración y planos de realización de cerramiento de 2 huecos y apertura de zanja en suelo urbanizable redactada por el arquitecto técnico D. Juan José Pacheco Pacheco de fecha 22 de julio de 2025.

Tipo de Proyecto: El tapado de 2 huecos en el cerramiento de tapial medianero con más de 70 años de antigüedad y retirada de tierras mediante zanjeo a una zona adyacente a una edificación también tapial.

Ubicación: La parcela se encuentra ubicada en Sector Urbanizable nº3 “EL TEJAR” con referencia catastral 7980931WJ2678S0001TP.

Características:

Con las obras se desea reparar 2 rotos del tapial que implica una comunicación de propiedades y realizar una zanja de unos 70 cms. de ancho y una profundidad variable dependiendo del



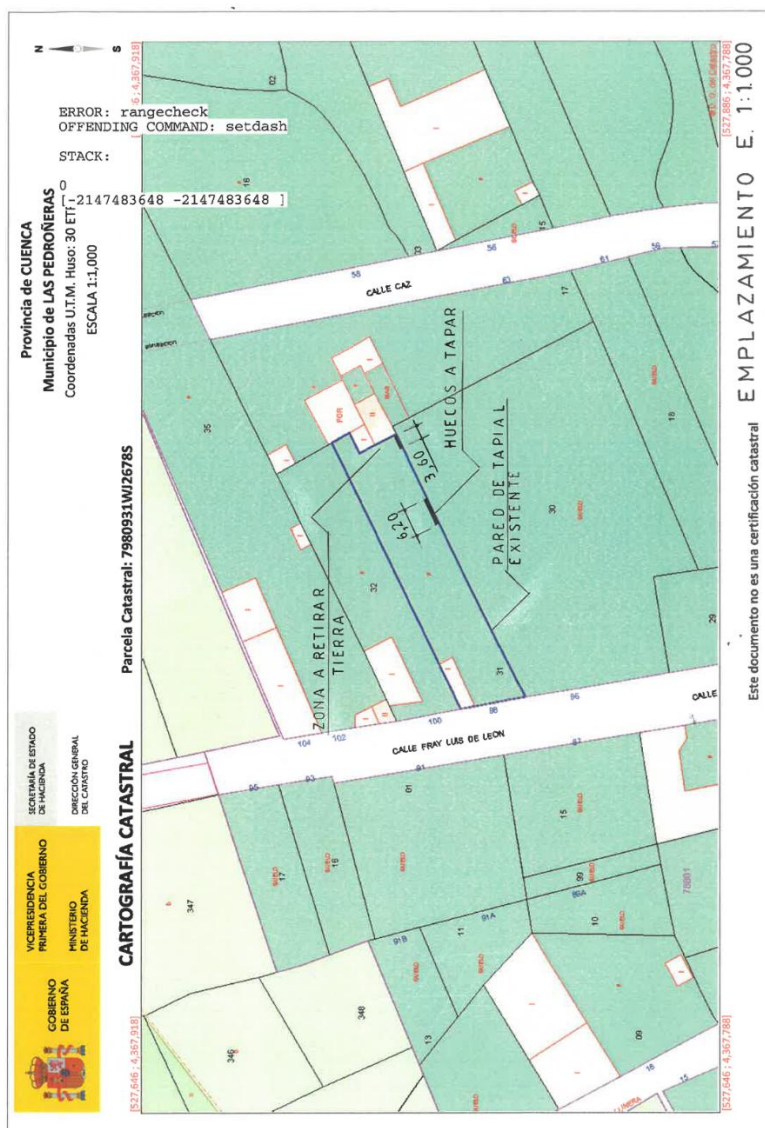
cimiento existente en el muro del tapial donde se ubica la retirada de tierras con el fin de no dejarlo descolgado.

Se tratan de obras menores que no necesitan ser supervisadas a nivel técnico, siendo responsabilidad del propietario y albañil que las realice.

Se realizará un murete de termoarcillas de 14 cms. y 1,60 de altura, medidos a partir del cimiento existente recibido con mortero de cemento y arena de río 1:3 tanto en juntas verticales como horizontales para darle estabilidad.

En cuanto a la zanja a realizar a lo largo del muro del tapial de fondo se controlará la profundidad para que no se quede descolgada la cimentación. Las tierras procedentes de excavación se entenderán por la parcela no siendo necesario llevarlas al vertedero autorizado.

Las obras tendrán carácter provisional a todos los efectos y no supondrán incomodidad para ningún vecino, es más en nuestro caso se trata de resolver un conflicto vecinal según acuerdo previo de las partes, por lo que está justificado.





SITUACION SEGUN EL POM LAS PEDROÑERAS
S/E

El presupuesto de ejecución material de la obra asciende a 792,36 euros.

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

- 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.*

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

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.

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”.

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 Urbanizable nº 3 “EL TEJAR”, 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. Se ha 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.
7. 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 de Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 4º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la **Calificación Urbanística, si procede:**

PUNTO 4.1. - EXPTE. 15/25. “TRABAJOS COMPLEMENTARIOS EN PARCELAS 37, 57 y 59, POLÍGONO 9” promovido por Dª. VERONIQUE BOGLIOLO FRIEDMAN, dentro del término municipal de BUENDÍA (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. Declaración responsable de obra menor de fecha 9 de mayo de 2023.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 127, de 4 de julio de 2025
 - Periódico Voces de Cuenca, de 2 de julio de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 10 de septiembre de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 10 de septiembre de 2025.
4. Informes de alcaldía de fechas 21 de mayo y 10 de septiembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 16 de mayo de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística y de Infraestructuras y Equipamientos.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de agosto de 2025, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
7. Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 21 de agosto de 2025, donde se establecen consideraciones al respecto.
8. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, por la que informa favorablemente el proyecto en materia de patrimonio cultural, de fecha 11 de septiembre de 2025.
9. Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 27/06/2025, en materia de aguas.
10. Informe del Servicio de Medio Rural y Políticas Agroambientales de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 9 de octubre de 2025 informando favorable al tamaño de parcela propuesta, así como el tanto por ciento de ocupación.

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 Memoria donde se define la ejecución de un peto en parcela y una alberca.

Localización:

PARCELA nº 37 POLÍGONO 9

Referencia catastral	16042A00900037
Localización	Polígono 9 Parcela 37 EL CERCADO BUENDIA (CUENCA)
Clase	Rústico
Superficie gráfica parcela	6.345 m ²
Superficie construida	0 m ²
Uso principal	Agrario

PARCELA nº 57 POLÍGONO 9

Referencia catastral	16042A009000570000PL
Localización	Polígono 9 Parcela 57 CERRO DEL PALOMAR, BUENDIA (CUENCA)
Clase	Rústico
Superficie gráfica parcela	5.941 m ²
Superficie construida	0 m ²
Uso principal	Agrario

PARCELA nº 59 POLÍGONO 9

Referencia catastral	16042A009000590000PW
Localización	Polígono 9 Parcela 59 CERRO DEL PALOMAR, BUENDIA (CUENCA)
Clase	Rústico
Superficie gráfica parcela	2.276 m ²
Superficie construida	0 m ²
Uso principal	Agrario



EJECUCIÓN DE PETO EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 16042A009000590000PW:

- Puerta de acceso de dimensiones 4,5 (ancho) x 2 (altura) metros
- Peto de longitud 32,75 metros lineales y 1,42 metros de alto, realizado con bloque de hormigón de dimensiones 40x20x20 cm. decidido con mortero de cemento M-5. Se dispondrán en el peto tubos pasantes a tresbolillo para el drenaje. Una vez finalizado el peto, se revestirá mediante aplacado de piedra de 2 cm. de espesor. Cimentación corrida de hormigón en masa de dimensiones de 35 cm. de ancho y 40 cm. de profundidad.

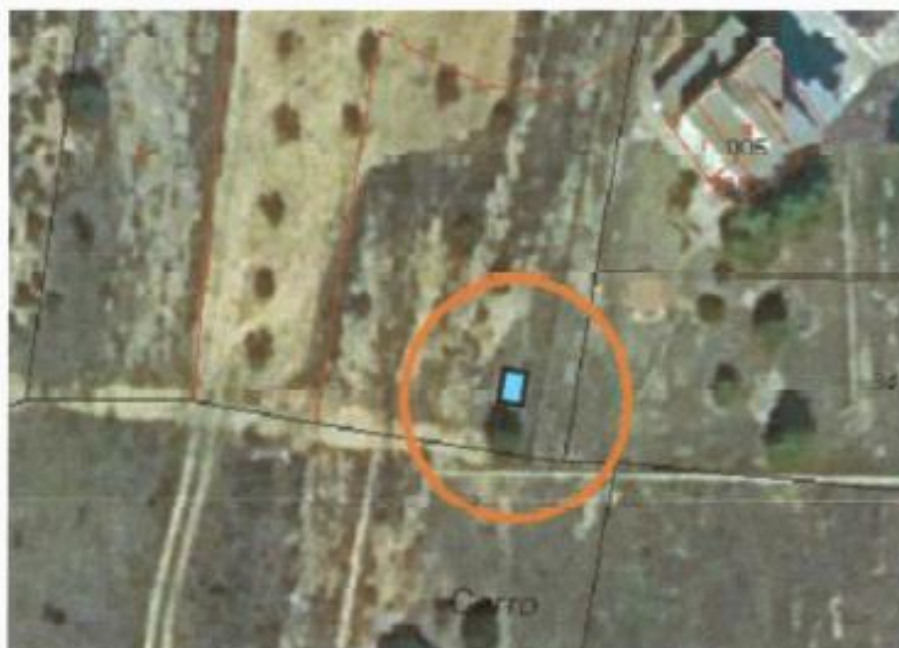


LOCALIZACIÓN DE EJECUCIÓN DE PETO EN LA PARCELA 16042A009000590000PW



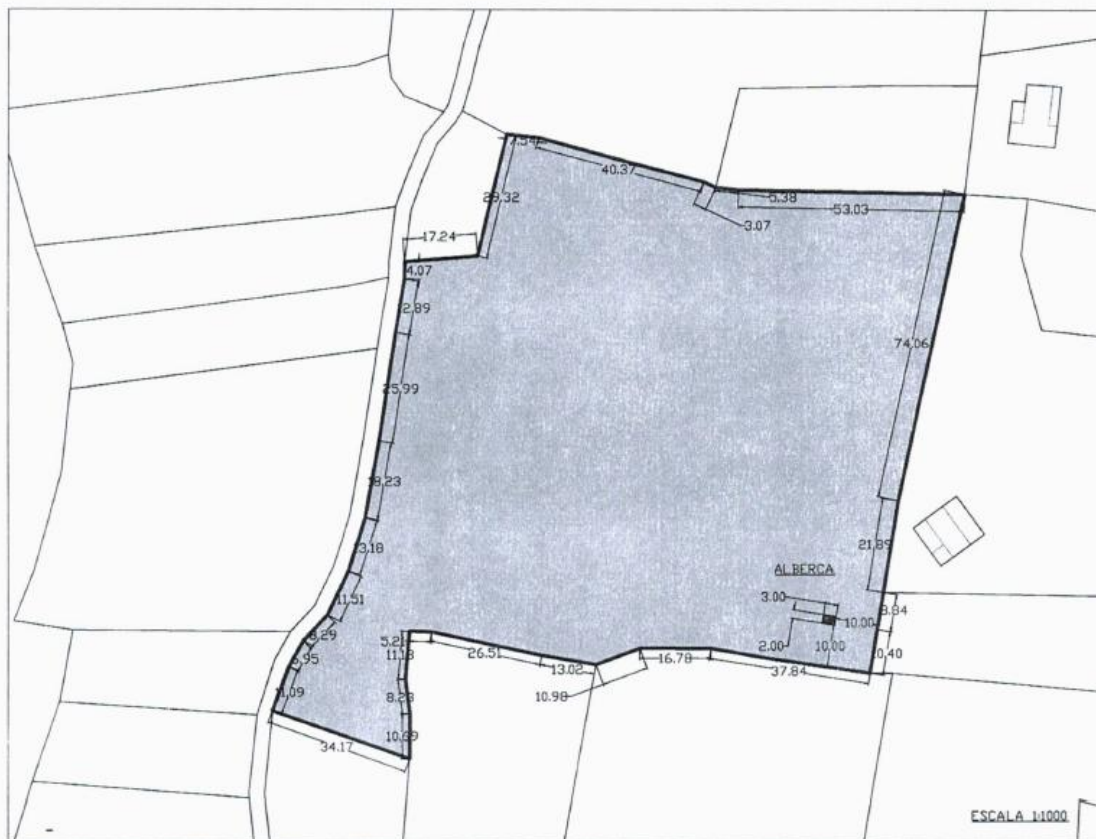
EJECUCIÓN DE ALBERGA EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 16042A000000370000PL:

- Alberca dimensiones interiores de 2 metros de largo, 3 de ancho y 1,5 m. de profundidad. • Se realizará un desbroce y limpieza de la zona. • Se excavará el volumen de la alberca, respetando una pendiente perimetral con relación altura/anchura. La ejecución se realizará con muro de hormigón armado, encofrado a una cara de 30 centímetros de espesor, sobre losa de cimentación armada de 30 centímetros de espesor. Para proteger la alberca de caídas se realizará un forjado superior de 30 centímetros de espesor con viguetas resistentes y 75 centímetros de entrevigado. Se realizará un enfoscado de cemento de los paramentos. • Se realizará el relleno perimetral. Se revestirá el exterior de los muros con aplacado de piedra de 2 cm. de espesor.



LOCALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE ALBERCA EN LA PARCELA 16042A009000370000PL:





Las parcelas tienen una superficie de:

- Parcela 37: 6.345 m2s.
- Parcela 57: 5.941 m2s.
- Parcela 59: 2.276 m2s.

La superficie vinculada asciende a 14.562 m2s, la alberca cuenta con una superficie de 6 m2 y una ocupación del 0,04 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias tales como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc. incluidas las que impliquen la primera transformación de productos.) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 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 la superficie mínima de la finca en hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación 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, en cuanto a la superficie mínima.

Características de la actividad

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 9, parcelas 37, 57 y 59
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. parcela	14.562 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	14.562 m ² Excepcionalidad art. 3.3 ITP
Superficie ocupada	6 m ²
Ocupación	0,04 % (< 20 %)
Retranqueos	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos > 200 m. a Suelo Urbano.

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 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 61 del TR LOTAU y 37.2 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 4.3. que la superficie mínima será de una hectárea y media y el porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %. Como quiera que la superficie vinculada son 14.562 m² y el porcentaje de ocupación 0,04 %, la actuación no cumple el requisito sustantivo de superficie mínima. 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.

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

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 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 las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 4.2. - EXPTE. 16/25. Proyecto para “ADECUACIÓN DE LAMT 15 KV CIRCUITO BOL709” promovido por UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A. dentro del término municipal de BUENDÍA (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 marzo de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 129, de 8 de julio de 2025.
 - Periódico Voces de Cuenca, de 2 de julio de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 25 de septiembre de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 25 de septiembre de 2025.



4. Informes de alcaldía de fechas 17 de junio y 25 de septiembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 17 de junio de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental y Cultural.
6. Solicitud a la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 03/07/2025, en materia de evaluación ambiental y de autorización administrativa de industria.
7. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 15 de septiembre de 2025 en materia de afección al patrimonio cultural.
8. Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 03/07/2025, en materia de afección a cauces.

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

El presente Proyecto Técnico firmado con fecha 28 de febrero de 2024 por D. Raúl Reviejo García, Ingeniero Técnico Industrial, colegiado nº 25579 COITIM consiste en "PROYECTO PARA ADECUACIÓN DE LAMT 15 KV CIRCUITO BOL709. TÉRMINO MUNICIPAL DE BUENDÍA (CUENCA)".

UFD empresa distribuidora de energía eléctrica, pretende realizar la sustitución del apoyo SVUP6HS8//104 del CTO: BOL709 por encontrarse en situación defectuosa ubicado en el término municipal de Buendía (Cuenca), y para ello, ha redactado el PROYECTO de construcción de las siguientes instalaciones; se actúa sobre:

- Tramo CTO: BOL7090823, APM: 892-104 y Fecha APM: 12/04/1984.

Cond. Legalizado: 350120 CABLE AL-ACERO LA- 56

Se sustituye el apoyo SVUP6HS8//104 por uno nuevo de celosía tipo C20/2000 (H-40), instalar antiescalo aislante y medidas de protección avifauna.

Se desmonta conductor existente LA-56 entre el apoyo existente SVOIV492//103 y el apoyo proyectado SVUP6HS8//104.

Se tiende nuevo conductor LA-56 entre los apoyos SVOIV492//103 existente y SVUP6HS8//104 proyectado calculado a una tensión de 543 daN.

Se retensa conductor LA-30 existente entre apoyo proyectado SVUP6HS8//104 y apoyo existente SVXQFKXJ//106 según proyecto tipo.

Las instalaciones objeto de este PROYECTO están ubicadas en el POLIGONO 9, PARCELA 1019, MADERUELO, dentro del término municipal de Buendía, correspondiente a la provincia de Cuenca, Por el Cam. de Alboreda.

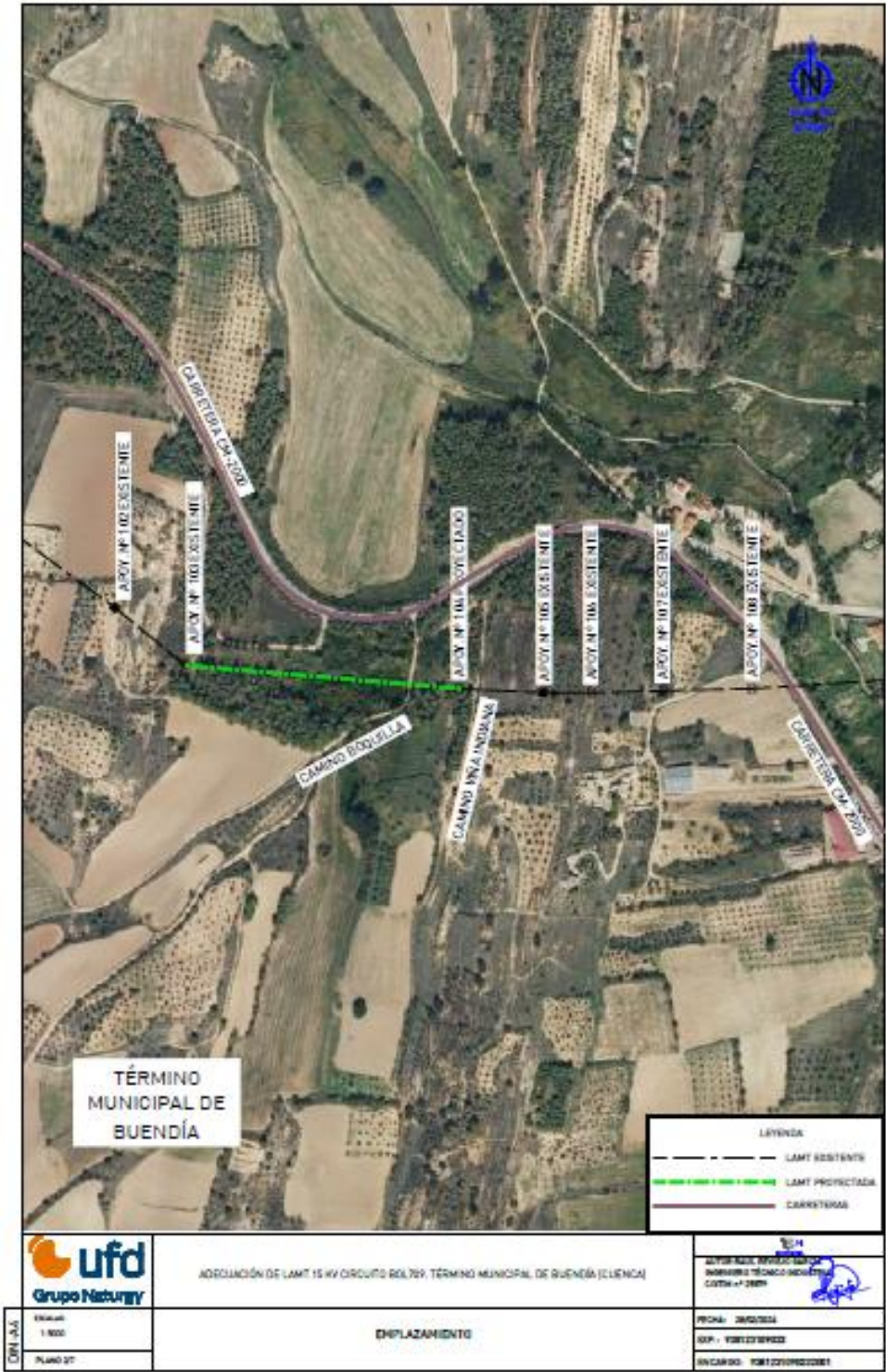
FINALIDAD: pretende realizar la sustitución del apoyo SVUP6HS8//104 del CTO:BOL709





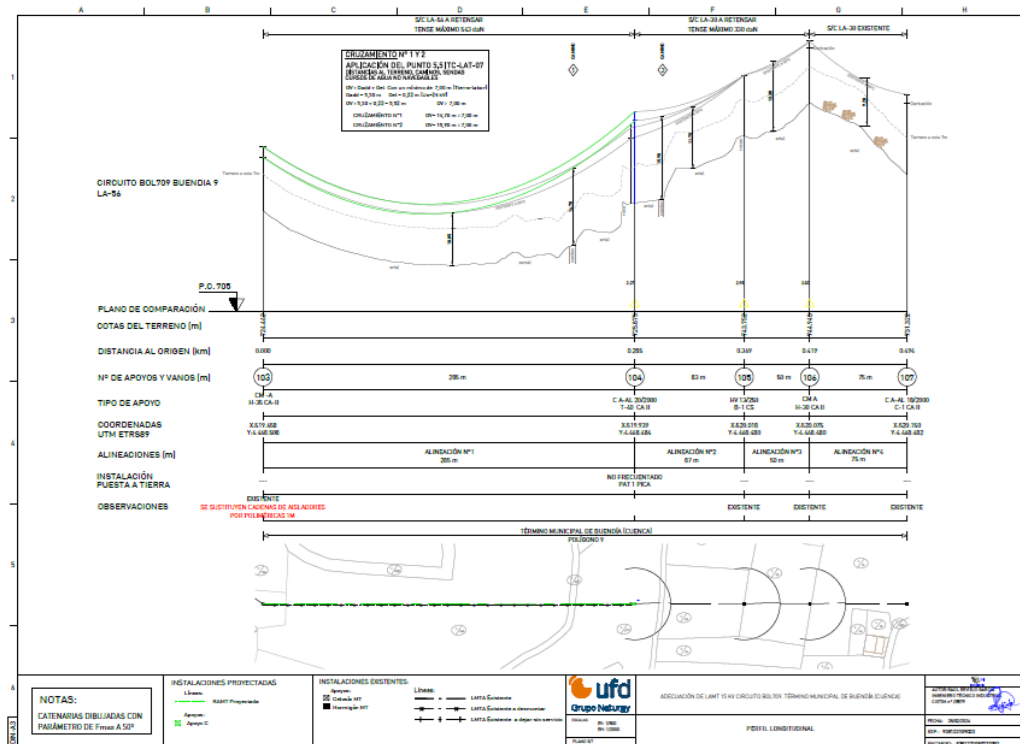
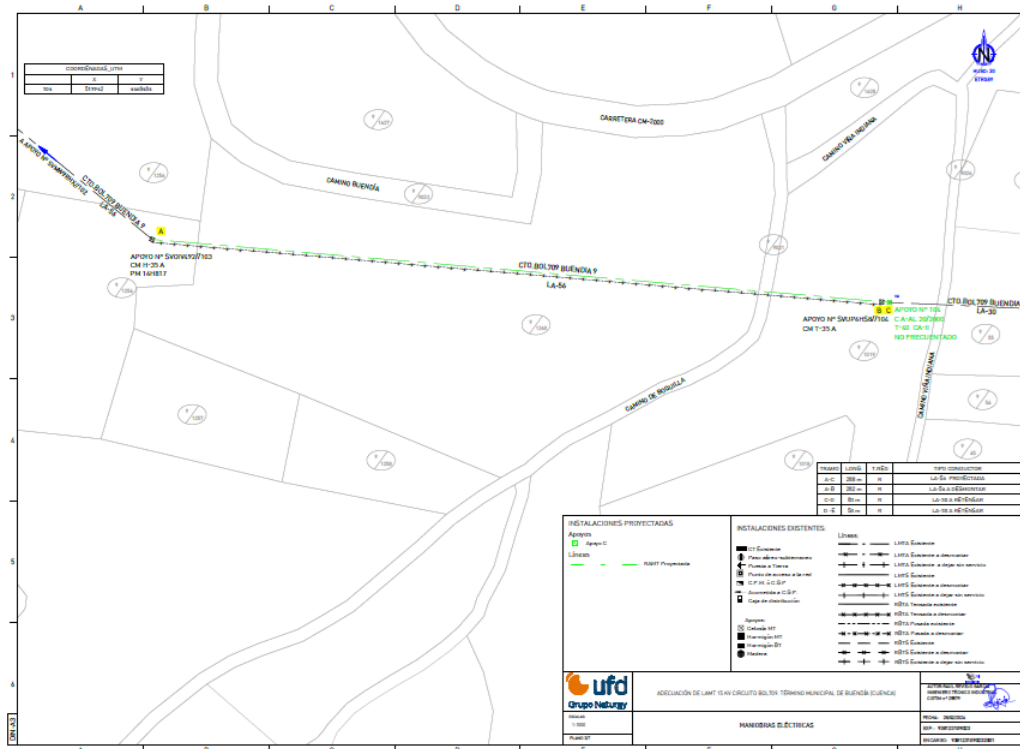
PRESUPUESTO: 9.080,82 €.







Castilla-La Mancha



Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 9, parcela 1019
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental y Cultural

INFORME JURÍDICO

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

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

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

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

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

ACUERDO FINAL

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





Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de evaluación ambiental y de autorización administrativa y por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**, en materia de afección a cauces, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de BUENDÍA. 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

PUNTO 4.3. - EXPTE. 38/25. Proyecto para “LÍNEA AÉREA DE BAJA TENSIÓN PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO” promovido por D. JOSÉ ANTONIO HUETE YUNTA dentro del término municipal de ALCAZAR 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 de fecha 5 de mayo de 2025 y calificación urbanística de fecha 30 de septiembre de 2025.



2. Certificado municipal relativo a la edificación existente según el art. 182.4 TR LOTAU de fecha 30 de septiembre de 2025.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 148, de 4 de agosto de 2025.
 - Periódico Las Noticias de Cuenca, semana del 18 al 24 de julio de 2025.
 - Sede electrónica del Ayuntamiento, del 24 de julio al 22 de agosto de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 30 de septiembre de 2025.

4. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 30 de septiembre de 2025.
5. Informe de alcaldía de fecha 30 de septiembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
6. Certificado municipal de fecha 30 de septiembre de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
7. Informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 20/08/2025, en materia de evaluación ambiental donde se establece que no es necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
8. Informe del Servicio de Industria y Energía de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 08/10/2025, donde se le informa que la mencionada instalación no requiere de autorización por parte de este Servicio de Industria y Energía pudiendo ejecutarse libremente ajustándose a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad.
9. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 16 de septiembre de 2025 en materia de afección al 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

ANTECEDENTES:



AYUNTAMIENTO DE ALCAZAR DEL REY

CERTIFICADO

DON ÁLVARO RAFAEL MIRANZO BASCUÑANA, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCAZAR DEL REY DE CUENCA;

Visto el expediente 38/25, remitido a la Delegación Provincial de Fomento Servicio de Urbanismo para el trámite de calificación urbanística, referido al proyecto de "Línea aérea de baja tensión a una finca", solicitado por Jose Antonio Huete Yunta en Alcázar del Rey" (Cuenca).

Visto que existen unas edificaciones en la parcela donde se pretende llevar la línea de baja tensión que se construyeron según los últimos datos obrantes en el catastro en el año 1.999, no constando licencia urbanística en los archivos de este Ayuntamiento.

Visto el 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 (LOTAU) en su artículo 182.4 donde se establece que "El plazo para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística será, con carácter general, de cinco años desde la total terminación de las obras o usos del inmueble realizados sin título urbanístico habilitante o en contra de este, salvo en el caso de obras de nueva planta realizadas en suelo rústico en que dicho plazo será de ocho años desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del inmueble de que se trate".

CERTIFICO:

Que las edificaciones existentes en la parcela donde se pretende llevar la línea de baja tensión, según los datos obrantes en el catastro, tienen más de ocho años.

En consecuencia, según lo establecido en el artículo 182.4 de la LOTAU citado anteriormente, no procede llevar a cabo operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

Y para que conste y surtan efectos oportunos donde proceda expido el presente de orden y con el Vº Bº de la Sr. Alcalde, en Alcázar del Rey a 30 de septiembre de 2025.

Vº Bº

EL ALCALDE

ALCAZAR DEL REY (Cuenca)
Ayuntamiento de Alcázar del Rey
C/ Mayor, 10. 13010 Alcázar del Rey (Cuenca)
Teléfono: 969 178 700
Fax: 969 178 701
Correo electrónico: info@ajalcazar.com



ALCAZAR DEL REY (Cuenca)
Ayuntamiento de Alcázar del Rey
C/ Mayor, 10. 13010 Alcázar del Rey (Cuenca)
Teléfono: 969 178 700
Fax: 969 178 701
Correo electrónico: info@ajalcazar.com



CERTIFICADO
Número: 2025-0007 Fecha: 30/09/2025

Cód. Verificación: 69F533632B59F647D139CC
Verificación: www.jccm.es/verificacion
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.mh.es | Página 1 de 1



PROYECTO:

El presente Proyecto Técnico firmado con fecha abril de 2025 por D. Juan Diego García Simón, Ingeniero Técnico Industrial, colegiado nº 25385 COITIM consiste en “PROYECTO LÍNEA AÉREA DE BAJA TENSIÓN PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO A FINCA EN ALCÁZAR DEL REY (CUENCA)”.

Don Jose Antonio Huete Yunta encarga proyecto de una Línea Aérea de Baja Tensión de 230 / 400 V para dotar de energía eléctrica a una finca sita en el Polígono 502 Parcela 50 de la localidad de Alcázar del Rey (Cuenca).

El objeto del presente proyecto es el de exponer los fundamentos reglamentarios en los que se basa el diseño y cálculo de la citada Línea Aérea de Baja Tensión a partir de la compañía suministradora IBERDROLA SA.

El suministro en B.T. se realizará en sistema trifásico a la tensión nominal de 400 V entre fases y 230 V entre fase y neutro.

La caída de tensión máxima es menor del 5 % $\geq 1,6485$ % para nuestro caso.

Para el dimensionamiento de la línea se ha tenido en cuenta la potencia solicitada de 15,00 kW.

La línea objeto de este proyecto tiene 255 metros de longitud total, desde el punto de conexión hasta la parcela.

La línea será propiedad del titular y no se cederá a la compañía distribuidora.

La línea comienza en un poste de hormigón ubicado en la calle Camino Pozo Concejo, 42, donde se encuentra el punto de entronque, posteriormente volara hasta un postecillo ubicado en la nave que se encuentra en esta dirección, desde aquí se colocará un poste de hormigón HV-250-9 (apoyo A) ubicado en la finca Camino Pozo Concejo, 46, de forma que podamos continuar la línea volada con una altura suficiente hasta el siguiente poste de hormigón HV-250-9 (Apoyo B) que colocaremos en la finca Polígono 503 Parcela 5001.

Seguiremos con la línea volada hasta el siguiente poste de hormigón HV-250-9 (Apoyo C) ubicado dentro de la misma finca, como también lo estará el siguiente apoyo HV-250-9 (Apoyo D) y de este al último poste de hormigón HV-630-11 (Apoyo E) ubicado en el Polígono 502 Parcela 48, llegando así a la parcela a la que se pretende dar suministro.

El recorrido total de la línea es de 255 metros, desde el punto de entronque hasta la fachada la longitud es de 10,27 metros, desde este primer postecillo hasta el segundo, ubicado en la fachada de la nave tenemos una longitud de 12,00 metros, a continuación volamos hasta el primer apoyo con una longitud de 40,45 metros, desde el primer apoyo hasta el segundo, la longitud es de 53,54 metros, desde este segundo apoyo hasta el tercero la distancia es de 35 metros, desde el tercer apoyo hasta el cuarto la distancia es de 35,35 metros y desde cuarto al quinto y último apoyo tenemos 60,12 metros. Para finalizar la línea, desde el quinto apoyo al cuadro de medida tenemos 8,27 metros.





Castilla-La Mancha

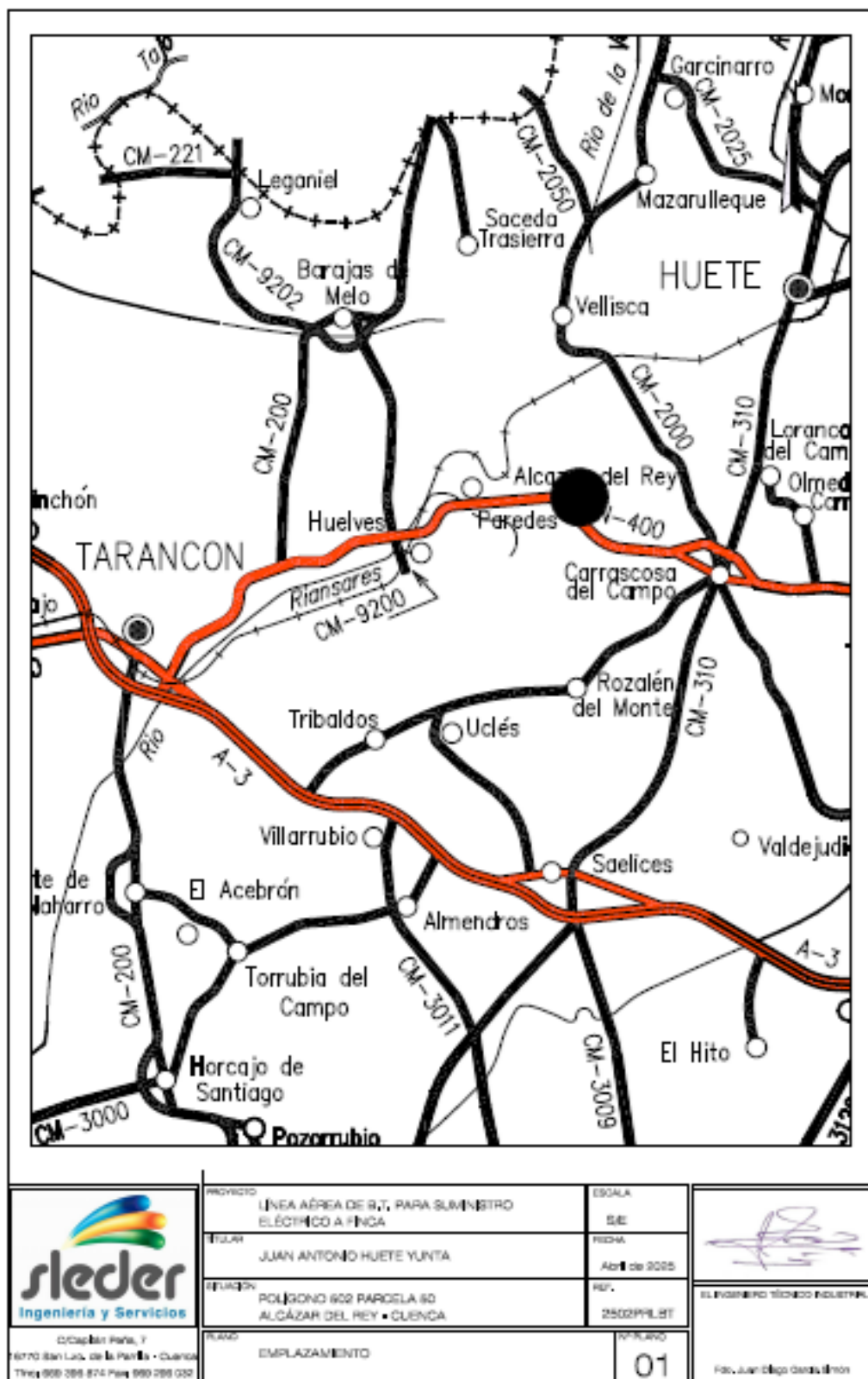
Designación del cable	RZ 0,6/1 KV 3x50 Al + 1x54,6 Alm
Sección del cable conductor (Aluminio)	50 mm ²
Sección Almelec	54,6 mm ²
Aislamiento	Polietileno Reticulado (XLPE)
Diámetro del haz	30,25 mm
Masa aproximada del haz	755 Kg / Km
Módulo de elasticidad	6.200 daN / mm ²
Coefficiente de dilatación lineal	0,000023 °C ⁻¹
Carga de rotura	1.660 daN
Resistencia eléctrica (20°C)	0,641 Ω / Km
I. máxima admisible para Taire = 40 °C	150 A

PRESUPUESTO: El presente presupuesto asciende a un total de: SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (7.744,00 €).

Características de la actividad

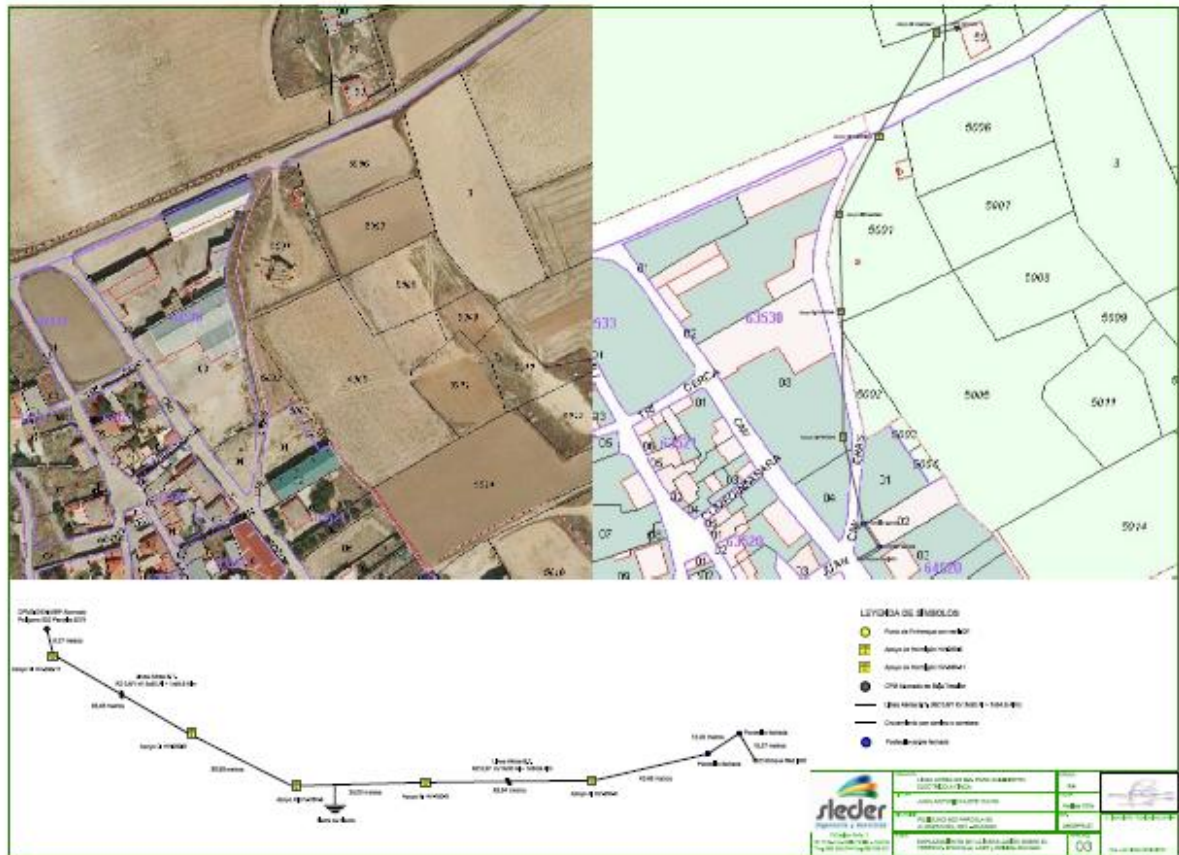
<i>Uso</i>	Dotacional privado, elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 503, parcelas 5001, 5002 y 5005 Polígono 502, parcelas 9001, 48 y 50
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras







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 sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

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

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

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TR LOTAU y así como 37 del RSR.



De conformidad con el art. 182.4 del TRLOTAU, y en concordancia con el certificado municipal de 30 de septiembre de 2025, la edificación queda sujeta al régimen de fuera de ordenación, en las condiciones del art. 42 bis del TRLOTAU.

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.
- 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.
- * Aplicar el régimen de fuera de ordenación a la edificación existente.

PUNTO 4.4 .- EXPTE. 42/25. Proyecto Básico de “ALOJAMIENTO RURAL SINGULAR DE DOMOS GEODÉSICOS”, promovido por DOMO NATURA GESTIÓN DE TURISMO DE NATURALEZA, S.L. dentro del término municipal de MARIANA (Cuenca)

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





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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 13 de noviembre de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 128, de 7 de julio de 2025
 - Las Noticias de Cuenca, semana del 4 al 10 de julio de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de septiembre de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 15 de mayo de 2025.
4. Informe municipal de fecha 15 de mayo de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 4 de septiembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como “Suelo Rústico de Reserva” y como “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUEP-PE).
6. Resolución de 03/10/2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Proyecto de alojamiento rural singular de domos geodésicos (expediente S478/2025/CU/00030), situado en el término municipal de Mariana (Cuenca), cuya promotora es Domo Natura Gestión de Turismo de Naturaleza, SL. (DOCM nº 200 de 16 de octubre de 2025).
7. Informe del Servicio de Cuenca de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 10/04/2025 donde se establecen consideraciones a tener en cuenta al respecto.
8. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 10 de diciembre de 2024, en materia de patrimonio cultural.
9. Informe del Servicio de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de fecha 3 de julio de 2025, donde se establece informe desfavorable al suministro excepcional de agua apta para el consumo humano a un establecimiento público.



10. Decreto de la Diputación Provincial de Cuenca de fecha 01/10/2025 por el que se autoriza la ejecución de la obra/actuación “ACCESO Y VALLADO DIÁFANO DE FINCA RÚSTICA EN POLÍGONO 507 PARCELA 1012 COLINDANTE CON LA CUV-9116 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARIANA (CUENCA)”, sin perjuicio de la concesión de licencia municipal por el Ayuntamiento u otras autorizaciones precisas, de acuerdo con las condiciones generales y particulares establecidas en el Informe emitido por los técnicos del Servicio de Obras Provinciales y que se acompaña a esta resolución y que se da por reproducido.
11. Informe favorable del Servicio de Turismo y Artesanía de Cuenca de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de fecha 20/09/2024, respecto del alojamiento rural singular.

Informe complementario del Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de fecha 16 de octubre de 2025 donde se establece:

“Como vemos, en la tipología de alojamiento rural que nos ocupa, la recepción y atención al cliente se configura más como un servicio que como un equipamiento. Un servicio, y en su caso equipamiento, de carácter meramente administrativo y de información y atención al cliente.

Por todo lo anterior, se emite el presente informe, con carácter Favorable y complementario al informe principal emitido con fecha 20/09/2024”.

12. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 30 de junio de 2025 donde se establece que se encuentra en trámite la concesión de aguas subterráneas para abastecimiento, expediente 552/2025 (2025CP0056). Sondeo localizado en la parcela 5029 del polígono 507.
13. Escrito de la promotora de fecha 15 de octubre de 2025 a la Confederación Hidrográfica del Júcar en el que expone, por un lado, que tiene en tramitación el expediente 2024IP0330 en la parcela 5029 del polígono 507 y por otro, que se ha desistido del expediente 2025CP0056, por lo que solicita: *“Que se acepte la documentación remitida del expediente 2024IP0330 y se continúe con la inscripción en el registro de aguas de un aprovechamiento de aguas subterráneas”.*
14. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de Desarrollo Sostenible de fecha 5 de mayo de 2025 sobre aprobación de proyecto de alumbramiento de aguas subterráneas para un sondeo, en la parcela 14 del polígono 503 y Resolución de 15 de octubre de 2025 por la que se corrige error material de transcripción en la que debe decir parcela 5029 del polígono 507.

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 de Alojamiento Rural Singular de Doms Geodésicos firmado con fecha 13 de junio de 2025 y planos anexos de fecha septiembre y octubre de 2025, redactado por la arquitecta D^a. Carla Marina Castellanos Rizaldos, colegiado nº 10.464 en el COACM.

El proyecto se desarrolla en dos parcelas principalmente. Donde una de ellas, albergará 7 domos habitacionales, ubicados en la parcela sita en Polígono 507 Parcela 5029,





Castilla-La Mancha

cuya titularidad es privada, y un domo doble polivalente y de recepción, que se ubicará en la parcela sita en Polígono 507 Parcela 1012, cuya titularidad es pública, con la que se tiene un contrato de alquiler temporal para su uso y explotación con el Excmo. Ayuntamiento de Mariana.

La conexión de ambas parcelas se efectúa a través de una servidumbre de paso concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Mariana, que afecta a la parcela de titularidad pública Polígono 507 Parcela 5001.

Descripción:

El proyecto se basa en la instalación de 7 domos geodésicos como elementos habitacionales independientes muebles, y un domo doble de recepción y usos polivalentes en las parcelas antes mencionadas en el municipio de Mariana (Cuenca). Situado en un entorno natural, definido por una masa de pinar.

Lo que se pretende proporcionar con esta propuesta de alojamiento rural, es ofrecer una experiencia particular inmersiva en plena naturaleza, con alto nivel de confort en cada uno de los domos planteados como estancias habitacionales, intentando reducir el impacto medioambiental, tanto en el desarrollo de proyecto, como del mantenimiento de los equipamientos, a nivel de gestión de agua, residuos,... Teniendo muy presente la integración paisajística, y la eficiencia energética, apostando por un turismo sostenible y responsable.

Remarcar, que la ubicación seleccionada, es resultado de una serie de múltiples características que consideramos esenciales, que hacen que sea un lugar idóneo. Entre estos factores, destacan:

- Buen acceso desde CUV-9116.
- Proximidad a núcleo urbano: Mariana: 900m.
- Proximidad a Cuenca capital: 10,8Km.
- Zona integrada en el “Parque Astronómico de La Serranía”, zona STARLIGHT.
- Entorno con alto valor natural, que proporcione privacidad, y una experiencia inmersiva.

Situación:

Polígono 507 Parcela 5029, PRADO DEHESA. MARIANA (CUENCA) (Titularidad privada). Referencia catastral:16128A507050290000SG

Polígono 507 Parcela 1012, PRADO DEHESA. MARIANA (CUENCA) (Titularidad pública, con contrato de alquiler). Referencia catastral:16128A507010120000SU

Servidumbre de paso: Polígono 507 Parcela 5001, PRADO DEHESA. MARIANA (CUENCA). Referencia catastral:16128A507050010000SQ

La superficie total con la que cuenta el complejo es de 21.001, 78 m2, dividida en dos parcelas y la servidumbre de paso también vinculada.

La parcela privada, Polígono 507 Parcela 5029, donde se ubican los 7 domos para pernoctar, cuenta con una superficie de 9.759 m2, con pendientes irregulares y forma irregular, con orientación este-oeste, que corresponde aproximadamente al eje longitudinal. La referencia catastral de la propiedad 16128A507050290000SG.

La parcela alquilada, de titularidad pública, Polígono 507 Parcela 1012, donde se pretende ubicar el domo doble de recepción y espacio polivalente, cuenta con una superficie de 10.982 m2, con pendiente hacia la carretera CUV-9116, de forma rectangular, con



orientación este – oeste, que corresponde aproximadamente al eje longitudinal. La referencia catastral de la propiedad 16128A507010120000SU.

Se hará uso de la servidumbre de paso ubicada en el Polígono 507, parcela 5001, de titularidad pública, con el fin de conectar las dos parcelas, dándoles continuidad y dotando de acceso a la parcela 5029. La superficie afectada por la servidumbre es de 260,78m². La referencia catastral de la propiedad 16128A507050010000SQ.

Programa de necesidades:

El presente proyecto consistirá en la implantación de los domos previamente adquiridos sobre las parcelas, así como el desarrollo de las instalaciones para el correcto funcionamiento del complejo.

Los domos destinados a espacio habitacional, tienen una superficie circular de 7 m de diámetro, con la siguiente composición funcional:

- Espacio de dormitorio.
- Zona de cuarto de baño.

Cada uno de los domos, estará instalado sobre plataforma de hormigón, apoyada en el terreno, con la finalidad de reducir la huella sobre el medio natural en el que se desarrolla el presente proyecto.

Esta plataforma albergará una pequeña zona de terraza exterior privada para cada uno de los domos.

Respecto al domo doble polivalente y de recepción, está formada por la conexión de dos domos con una superficie circular de 8m de diámetro cada uno de ellos, y tienen la siguiente composición funcional:

- Zona de recepción de clientes y consigna de maletas.
- Zona de oficina.
- Zona de espera y espacio polivalente.
- Observatorio.
- Pequeño espacio de barra-comedor para dar un servicio mínimo a los clientes del complejo.
- Almacén.

Se dispondrán una serie de 6 cuartos de instalaciones ubicados en las parcelas, según se indican en los planos, para poder albergar las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento del complejo, como son sistemas de bombeo, grupos de presión, depósitos de agua, almacenamiento... En este aspecto se prevé la necesidad de ubicar estratégicamente 5 casetas de instalaciones de 12 m² de superficie construida cada una para poder dar servicio a los domos habitacionales y una caseta de 24 m² para poder dar servicio a los domos de recepción.

Así como se prevé una zona de aparcamiento de 192 m², resuelto mediante marquesinas que sirven como soporte a la instalación de las placas solares, para dar suministro eléctrico al complejo.

Infraestructuras básicas:

- Sistemas de bombeo (para el pozo y para el suministro de ACS a los domos) y grupos de presión.





- Fosas sépticas de filtro biológico.
- Marquesina de aparcamiento cubierto por sistema de soporte utilizado para la instalación de paneles solares + grupo electrógeno.

En relación, al abastecimiento del agua, el promotor efectúa las siguientes consideraciones aportando escrito de fecha 14 de octubre de 2025:

“Yo, D. Jose María García Vera, con DNI 04..524.763-L, como propietario de la Parcela 5.029 del Polígono 507 en Mariana (Cuenca) y representante legal de DOMO NATURA GESTIÓN DE TURISMO DE NATURALEZA S.L. con NIF B19.766.294, en relación al informe emitido en relación a la consulta previa relativa a PROYECTO DE ALOJAMIENTO RURAL SINGULAR “DOMOS GEODÉSICOS”, en la localidad de Mariana, Cuenca; pongo en conocimiento del Servicio de Turismo de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, la situación en la que actualmente se encuentra la tramitación del presente proyecto.

Debido a la urgente necesidad de poner en marcha antes de final de año el proyecto, para no perder las subvenciones recibidas, nos encontramos en un punto en el que estamos a la espera, únicamente de la resolución por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, sobre la autorización de la concesión de aguas subterráneas (dado que el proyecto se desarrolla en dos parcelas), y posteriormente el Informe de Sanidad que va vinculado al de la Confederación.

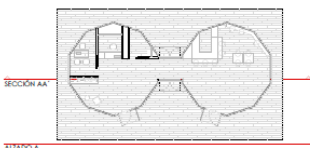
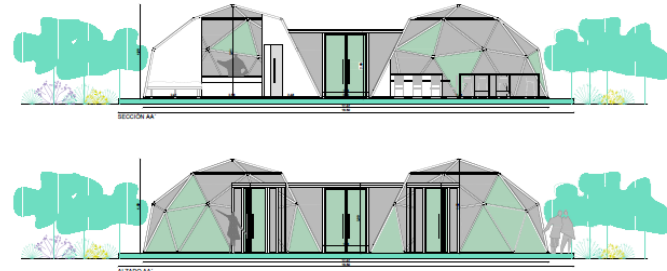
Desde Confederación, nos comunican, que el procedimiento se puede dilatar otros 18 meses fácilmente como mínimo, plazo que nos llevaría a un claro incumplimiento de las condiciones de las subvenciones recibidas y por tanto a la pérdida de las mismas.

Para solventar esta situación, mientras se resuelve la solicitud de autorización de la concesión de aguas subterráneas, se va a proceder a inscribir el pozo (polígono 507 parcela 5029), para dar suministro únicamente a la misma parcela 5029 del polígono 507, donde se ubican los domos habitacionales, quedando la parcela 1012 del polígono 507, donde se ubica el domo de recepción de clientes, y el porche de aparcamiento, sin red de abastecimiento de agua desde el pozo, hasta que no finalice el expediente de concesión de aguas.

Por lo que se solicita informe de autorización por parte de este Servicio, para poder adjuntar al expediente de licencia de obras y poder continuar con su tramitación, con esta propuesta por imperiosa necesidad, y poder así solventar el escoyo en el que nos encontramos y poder avanzar con el desarrollo de proyecto”.

En relación a ello, se aportan planos modificados del proyecto correspondientes al domos de recepción y polivalente, donde se elimina el aseo proyectado y, por tanto, la red de abastecimiento de agua al mismo.

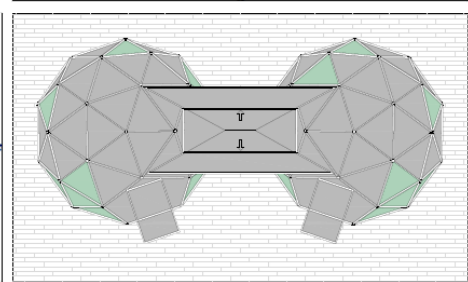
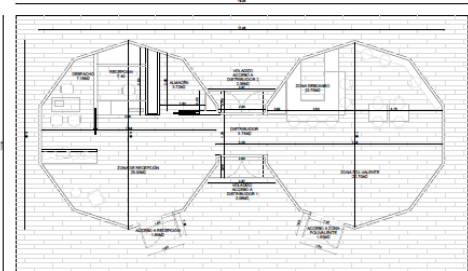




06	PROYECTO BÁSICO		PREMATRICES: DOMO VITAL, DOMO DE REPOSICIÓN Y DOMO DE ALMACÉN.	ARQUITECTA: ARQUITECTURA VITAL DONA
	ALZADO	SECCIÓN		

DOMOS RECEPCIÓN Y POLIVALENTE	
SUPERFICIE ÚTIL	UNIDAD
RECEPCIÓN	7,40m ²
ZONA DE RECEPCIÓN	25,35m ²
DESPACHO	1,15m ²
ALMACÉN	3,72m ²
DISTRIBUIDOR	3,74m ²
ZONA DESCANSO	22,70m ²
ESPACIO POLIVALENTE	22,70m ²
ACCESO A RECEPCIÓN	1,50m ²
ACCESO A DOMO POLIVALENTE	1,50m ²
TERRAZA	112,53m ²
VOLADO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 1 BOCM	2,08m ²
VOLADO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 2 BOCM	2,08m ²
TOTAL	212,57m ²
SUPERFICIE ÚTIL DOMO (TUS)	
DOMO TUS	27,07m ²
CUARTO DE BAÑO	35,77m ²
ACCESO A DOMO	1,50m ²
TERRAZA DOMO (TUS)	20,42m ²
TOTAL	85,76m ²
SUPERFICIE APARCAMIENTO	
APARCAMIENTO CUBIERTO	240,00m ²
TOTAL APARCAMIENTO	240,00m ²
SUPERFICIE ÚTIL INSTALACIONES	
CASSETAS DE INSTALACIONES TUS	9,96m ²
CASSETA DE INSTALACIONES TUS	25,15m ²
TOTAL CASSETAS INSTALACIONES	35,11m ²

SUP. TOTAL 21.001,78m ²	SUP. PARCELA 102 POL. SUP. 9,758m ²
	SUP. PARCELA 103 POL. SUP. 10,902m ²
	SUP. PARCELA 104 POL. SUP. SERVIDUMINRE DE PASO 280,78m ²
	max. 4,148m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
DOMO HABITACIONAL (TUS)	37,72m ² (TUS) 284,04m ²
TERRAZA DOMO HABITACIONAL (TUS)	20,42m ² (TUS) 20,42m ²
DOMO DOBLE RECEPCIÓN Y POLIVALENTE	102,76m ² 102,76m ²
VOLADO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 1 BOCM	2,08m ² 2,08m ²
VOLADO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 2 BOCM	2,08m ² 2,08m ²
TERRAZA DOMO DOBLE RECEPCIÓN Y POLIVALENTE	112,53m ² -
ZONA DE APARCAMIENTO	160,00m ² 160,00m ²
CUARTOS DE INSTALACIONES (TUS)	12,50m ² (TUS) 85,00m ²
CUARTOS DE INSTALACIONES (TUS)	24,00m ² 24,00m ²
TOTAL	894,82m ²



04	PROYECTO BÁSICO		PREMATRICES: DOMO VITAL, DOMO DE REPOSICIÓN Y DOMO DE ALMACÉN.	ARQUITECTA: ARQUITECTURA VITAL DONA
	ALZADO	SECCIÓN		

DOMOS RECEPCIÓN Y POLIVALENTE	
SUPERFICIE ÚTIL	UNIDAD
RECEPCIÓN	7,40m ²
ZONA DE RECEPCIÓN	25,35m ²
DESPACHO	1,15m ²
ALMACÉN	3,72m ²
DISTRIBUIDOR	3,74m ²
ZONA DESCANSO	22,70m ²
ESPACIO POLIVALENTE	22,70m ²
ACCESO A RECEPCIÓN	1,50m ²
ACCESO A DOMO POLIVALENTE	1,50m ²
TERRAZA	112,53m ²
VOLADO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 1 BOCM	2,08m ²
VOLADO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 2 BOCM	2,08m ²
TOTAL	212,57m ²
SUPERFICIE ÚTIL DOMO (TUS)	
DOMO TUS	27,07m ²
CUARTO DE BAÑO	35,77m ²
ACCESO A DOMO	1,50m ²
TERRAZA DOMO (TUS)	20,42m ²
TOTAL	85,76m ²
SUPERFICIE APARCAMIENTO	
APARCAMIENTO CUBIERTO	240,00m ²
TOTAL APARCAMIENTO	240,00m ²
SUPERFICIE ÚTIL INSTALACIONES	
CASSETAS DE INSTALACIONES TUS	9,96m ²
CASSETA DE INSTALACIONES TUS	25,15m ²
TOTAL CASSETAS INSTALACIONES	35,11m ²

SUP. TOTAL 21.001,78m ²	SUP. PARCELA 102 POL. SUP. 9,758m ²
	SUP. PARCELA 103 POL. SUP. 10,902m ²
	SUP. PARCELA 104 POL. SUP. SERVIDUMINRE DE PASO 280,78m ²
	max. 4,148m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
DOMO HABITACIONAL (TUS)	37,72m ² (TUS) 284,04m ²
TERRAZA DOMO HABITACIONAL (TUS)	20,42m ² (TUS) 20,42m ²
DOMO DOBLE RECEPCIÓN Y POLIVALENTE	102,76m ² 102,76m ²
VOLADO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 1 BOCM	2,08m ² 2,08m ²
VOLADO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 2 BOCM	2,08m ² 2,08m ²
TERRAZA DOMO DOBLE RECEPCIÓN Y POLIVALENTE	112,53m ² -
ZONA DE APARCAMIENTO	160,00m ² 160,00m ²
CUARTOS DE INSTALACIONES (TUS)	12,50m ² (TUS) 85,00m ²
CUARTOS DE INSTALACIONES (TUS)	24,00m ² 24,00m ²
TOTAL	894,82m ²



DOMOS RECEPCIÓN Y POLIVALENTE		
SUPERFICIE ÚTIL	1UNIDAD	
RECEPCIÓN		7.40m2
ZONA DE RECEPCIÓN		25.30m2
DESPACHO		7.16m2
ALMACÉN		3.72m2
DISTRIBUIDOR		3.74m2
ZONA DESCANSO		22.70m2
ESPACIO POLIVALENTE		22.70m2
ACCESO A RECEPCIÓN		1.50m2
ACCESO A DOMO POLIVALENTE		1.50m2
TERRAZA		112.53m2
VOLADIZO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 1 90CM		2.06m2
VOLADIZO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 2 90CM		2.06m2
TOTAL		212.37m2

SUPERFICIE ÚTIL DOMO (7UD)		
DORMITORIO	27.07m2	189.49m2
CUARTO DE BAÑO	5.11m2	35.77m2
ACCESO A DOMO	1.50m2	10.50m2
TERRAZA DOMO (7UD)	29.06m2	203.42m2
TOTAL	62.74m2	439.18m2

SUPERFICIE APARCAMIENTO	
APARCAMIENTO CUBIERTO	240.00m2
TOTAL APARCAMIENTO	240.00m2

SUPERFICIE ÚTIL INSTALACIONES		
CASSETAS DE INSTALACIONES 5UD	9.36m2	46.80m2
CASETA DE INSTALACIONES 1UD		20.16m2
TOTAL CASSETAS INSTALACIONES		66.96m2

El presupuesto de ejecución material es de 247.036,80 €.

A la actividad se vinculan 21.001,78 m2s, la superficie ocupada asciende a un total de 1.222,79 m2, lo que supone un porcentaje de ocupación del 5,82 %.



SUP. TOTAL 21.001,78M2	SUP. PARCELA 5029 POL. 507 9.759M2		
	SUP. PARCELA 1012 POL 507 10.982M2		
	SUP. PARCELA 5001 POL 507 _SERVIDUMBRE DE PASO 260,78m2		
			max. 4.148m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA			OCUPACIÓN
DOMO HABITACIONAL (7UD)	37.72m2 (1UD)	264,04m2	-
TERRAZA DOMO HABITACIONAL (7UD)	104.50m2 (1UD)	731,50m2	731,50m2
DOMO DOBLE RECEPCIÓN Y POLIVALENTE		102,76m2	-
VOLADIZO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 1 90CM		2,06m2	-
VOLADIZO ACCESOS A DISTRIBUIDOR 2 90CM		2,06m2	-
TERRAZA DOMO DOBLE, RECEPCIÓN Y POLIVALENTE		215,29m2	215,29m2
ZONA DE APARCAMIENTO		192,00m2	192,00m2
CUARTOS DE INSTALACIONES (5UD)	12.00m2 (1UD)	60,00m2	60,00m2
CUARTOS DE INSTALACIONES (1UD)		24,00m2	24,00m2
TOTAL			1.222,79m2

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

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

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

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el presente proyecto la repoblación de al menos la mitad (10.500,89 m2) de la superficie de las parcelas sobre las que se ubica el proyecto (21.001,78 m2), haría imposible realizar la actividad, ya que afectaría a las vías de circulación interior, zonas de maniobra de camiones y maquinaria de carga y zonas de acopios.

Por todo ello, la promotora, acogiéndose a lo establecido en el mencionado artículo 64 del TRLOTAU propone la sustitución de los trabajos de repoblación por el ingreso en metálico equivalente.

VALORACIÓN:

Puesto que la superficie conjunta de las dos parcelas principales y la servidumbre de paso es de 21.001,78 m2, la superficie objeto de repoblación debería ser de 10.500,89 m2.

Consultadas empresas especializadas en reforestaciones y considerando los buenos accesos de los que disponen las parcelas, la circulación interna y la topografía del terreno, se





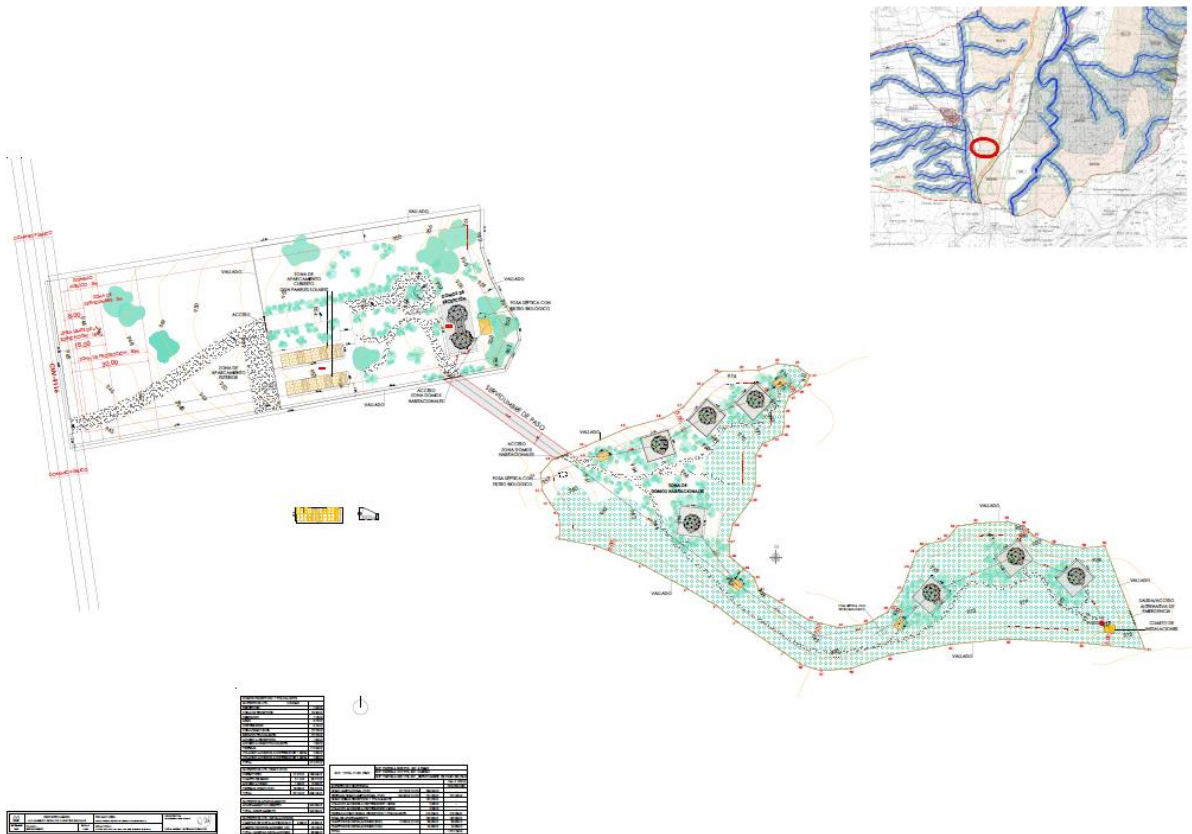
Castilla-La Mancha

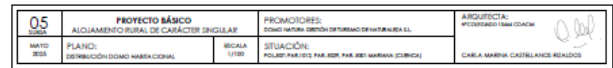
estima que el coste de repoblar esa superficie con la especie *Pinus Pinaster* de 1-2 savias, acompañada de la especie *Quercus ilex* de 1-2 savias, ambas en envase forestal, con una densidad de plantación de 625 plantas por hectárea (cuadrícula de 4x4 m.) y una proporción 60-40 de *Pinus-Quercus* es de 1.480,00 €/Ha., por lo que el coste total de repoblación sería de MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO euros con TRECE céntimos (1.554,13 €).

Esta es, por tanto, la propuesta de la empresa promotora como ingreso en metálico equivalente en sustitución de los trabajos de repoblación.

A este respecto, en el proyecto, se pretende recuperar y mejorar la masa arbustiva autóctona de la zona. Al igual que la zona en la que se instalarán 3 de los 7 domos, en la zona más al Este, de la parcela 5.029, los pinos que sean afectados serán replantados otros de la misma especie en dicha parcela. La superficie que es afectada por estos 3 domos, es de 200.34 m².

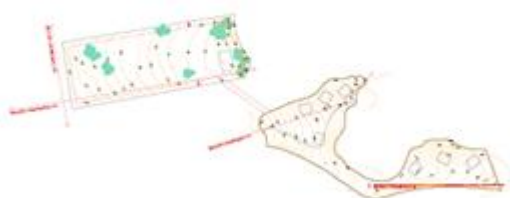
A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR.



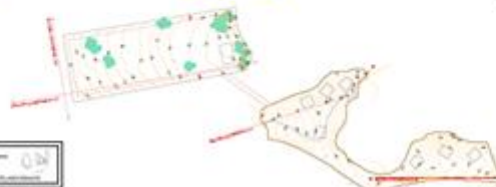




Castilla-La Mancha



PROYECTO	FECHA	ESCALA
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA VIOLETA	2014	1:500
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA VIOLETA	2014	1:500
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA VIOLETA	2014	1:500



PROYECTO	FECHA	ESCALA
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA VIOLETA	2014	1:500
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA VIOLETA	2014	1:500
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL PASEO DE LA VIOLETA	2014	1:500



Características de la actividad

<i>Uso</i>	Turismo rural
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 507, parcelas 5029, 5001 y 1012
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural.
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	21.001,78 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	1.222,79 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (5,82 %)

INFORME JURÍDICO

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ACUERDA por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**, en materia de abastecimiento de agua lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de MARIANA. 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.
- Exigir al promotor, previamente a la concesión de la licencia municipal, el ingreso en metálico sustitutivo de los trabajos de replantación, conforme a lo dispuesto en el artículo 64.2.2º TrLOTAU, por un importe de 1.554,13 €, que 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 SUSTITUCIÓN DE TRABAJOS DE REPLANTACIÓN CORRESPONDIENTES A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO, PROMOVIDO POR, EN EL MUNICIPIO DE
(El ingreso no lleva IVA)”

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

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 y calificación urbanística de fecha 22 de abril de 2024.
2. Informe de Fuera de Ordenación de edificaciones existentes en la parcela, aportado con fecha 13/08/2025.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 53, de 19 de febrero de 2025.
 - Periódico digital “EL DIA digital.es” de 13 de marzo de 2025.
 - Tablón de Edictos municipal, de 18 de marzo de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en informe municipal emitido en fecha 4 de junio de 2025.

4. Acreditación municipal de fecha 8 de octubre de 2025 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
5. Informe de Alcaldía de fecha 11 de junio de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
6. Certificado municipal, de fecha 6 de junio de 2025, en el que se indica que los terrenos en los que se ubica la actuación están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
7. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de diciembre de 2024, en el que informa y se aporta justificación al respecto por el promotor.
8. Informe del Servicio de Industria de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de diciembre de 2024, en el que informa y se aporta justificación al respecto por el promotor.
9. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 16 de enero de 2025, en la que se informa favorablemente el proyecto.
10. Solicitud de informe al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de fecha 4 de octubre de 2024.
11. Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 4 de octubre de 2024.
12. Justificación de Infraestructuras urbanísticas:
 - a. Abastecimiento de agua desde la red municipal. Se aporta certificado municipal de fecha 8 de octubre de 2025.





Castilla-La Mancha

- b. Red de Saneamiento conectada a la red municipal. Se aporta certificado municipal de fecha 8 de octubre de 2025.
- c. Red de energía eléctrica conectada. Se aporta factura compañía suministradora.

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:

La parcela sobre la que se solicita Calificación Urbanística dispone de una edificación en situación de Fuera de Ordenación según el informe técnico municipal aportado con fecha 13 de agosto de 2025.

“PRIMERO. Vista la propuesta del Servicio Técnico Municipal de fecha 14 de mayo de 2025 en la que se argumenta la necesidad de tramitar el procedimiento para la tramitación del expediente referente a la calificación urbanística y la correspondiente licencia urbanística para legalización de parque de almacenamiento de gasóleos para distribución al por menor, se considera necesario iniciar expediente de Declaración de la Situación de fuera de Ordenación.

SEGUNDO. Iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, que ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

- *Propuesta del servicio de fecha 7 de mayo de 2025.*
- *Informe jurídico de fecha 7 de mayo de 2025.*
- *Informe propuesta de fecha 7 de mayo de 2025.*

Esta Asesora Municipal, emite el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Que el inmueble en cuestión se encuentra dentro de la finca sita en la carretera Madrid-Alicante, 51, con referencia catastral 7586004WJ3578N0001UO, según catastro se trata de un almacén de 230,00 m2 cuyo año de construcción es el 2011.

SEGUNDO. El emplazamiento de la finca, se encuentran sobre un terreno cuya calificación y clasificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de Suelo Rústico de Especial Protección Infraestructural o Equipamiento¹ (166.40 m2 aproximadamente) y Suelo Rústico de Reserva (10821.15 m2)², conforme el artículo 6 del Decreto 242/2004, del 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante en el presente informe nombrado como R.S.S.), y la Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Provencio; encontrándose la nave objeto del presente informe dentro del terreno calificado y clasificado como Suelo Rústico de Reserva.





Resultando la nave almacén disconforme con la ordenación vigente, por no encontrarse retranqueada quince metros del eje de camino ni cinco metros al lindero.



TERCERO. Que se ha comprobado que se han producido los siguientes hechos, constitutivos de infracción urbanística:

- Construcción de una nave – almacén, sin licencia municipal, calificada como grave, conforme el artículo 183.2.b) y c) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.





Castilla-La Mancha

CUARTO. Que, a la vista de los datos aportados por la persona interesada y de la comprobación realizada por estos Servicios Técnicos, se puede establecer que la fecha desde la total terminación de las obras u otro uso del suelo es 2011; lo que se acredita mediante Sede Electrónica del Catastro.

QUINTO. Que se ha comprobado que ha transcurrido el plazo de ocho años contemplado en el artículo 182.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, sin que la administración haya adoptado ninguna medida dirigida a la restauración de la legalidad urbanística.

SEXTO. Estas construcciones son disconformes con el planeamiento en vigor por no encontrarse retranqueada quince metros del eje de camino ni cinco metros al lindero, por lo tanto, procede su declaración en la situación de fuera de ordenación.

SÉPTIMO. En conclusión, a lo expuesto, informo favorablemente respecto de la declaración de fuera de ordenación del inmueble referido”.

PROYECTO PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEOS PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR:

Proyecto visado con fecha abril de 2024 y anexos posteriores (planos y superficies visados en fecha 4 de septiembre de 2025), firmado por D. Benito Cabañero González, Perito Industrial, colegiado nº 13.

El objeto del presente Proyecto es el solicitar de la Superioridad la autorización necesaria para **INSTALAR UN PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEOS PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR**, ubicado en Ctra. Madrid-Alicante 23 G Pº 19 Pª 9000 de la ciudad 16670 El Provencio (Cuenca).

Es también finalidad la de este Proyecto, la descripción y cálculo de cada uno de los elementos de que constará la mencionada instalación.

Todas las máquinas y materiales que se desean instalar, serán de procedencia nacional y de libre adquisición en el mercado, no siendo por ello necesario permiso alguno de importación.

Es deseo del peticionario la instalación de un PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEOS PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR ante la necesidad de numerosos usuarios de estos productos bien sea para uso de calefacción o agrícola (combustible de vehículos y máquinas agrícolas). La venta de estos combustible se realizará para su distribución en camiones cisternas a los consumidores directos.



La finca sobre la que se pretende legalizar las instalaciones es:
Referencia Catastral: 7586004WJ3578N0001UO, que corresponde su
situación a Polígono 19, Parcela 9000 (Antigua Parcela 286 del
Polígono 33)

La parcela dispone de una superficie de 10.988 m², según información
catastral, esta superficie se distribuirá de la siguiente manera según
los usos a que se destinan y que se indican el Plano de Distribución
de Superficie de Parcela que se adjunta:

Zona 1.- Superficie vinculada a la actividad	8.361 m ²
Zona 2.- Superficie de construcción fuera de Ordenación	230 m ²
Zona 3.- Superficie de Influencia de carretera	2.397 m ²
Total	10.988 m ²

Así pues la superficie vinculada con la actividad de Parque de
Almacenamiento de Gasóleo es de 8.361 m².





Castilla-La Mancha

Esta superficie se distribuye en 5 zonas según se indica en el Plano de Distribución de Superficie Vinculada a la Actividad que se adjunta:

Zona 1.- Superficie de acceso al Parque de Almacenamiento de gasóleo	111 m ²
Zona 2.- Superficie de Instalación Técnica del Parque de Almacenamiento de gasóleo	580 m ²
Zona 3.- Superficie para elementos auxiliares al Parque de Almacenamiento de gasóleo (Al aire libre)	640 m ²
Zona 4.- Superficie para Aparcamiento de vehículos relacionados con la Actividad	720 m ²
Zona 5.- Superficie para Circulación de Vehículos en interior del Parque De Almacenamiento	6.310 m ²
Total	8.361 m²

En cuanto a la superficie vinculada, del total de 10.988 m²s de la parcela, se vinculan 8.361 m²s, siendo la superficie ocupada de 2.051 m²s, lo que asciende a un porcentaje de ocupación del 24,53 %.

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de 28.450,00 €.

RESUMEN DE MEDICIONES Y PRESUPUESTO


CAPÍTULO I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	7.596,00
CAPÍTULO II.- HORMIGONES	7.466,00
CAPÍTULO III.- ALBAÑILERIA	1.765,00
CAPÍTULO IV.- INSTALACIÓN MECÁNICA	8.970,00
CAPÍTULO V.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.653,00
TOTAL GENERAL	28.450,00

Queda valorado el presente Proyecto en la cantidad de
VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS.


En Villarrobledo, Abril de 2024







Referencia catastral: 758G004WJ3578N0001UO

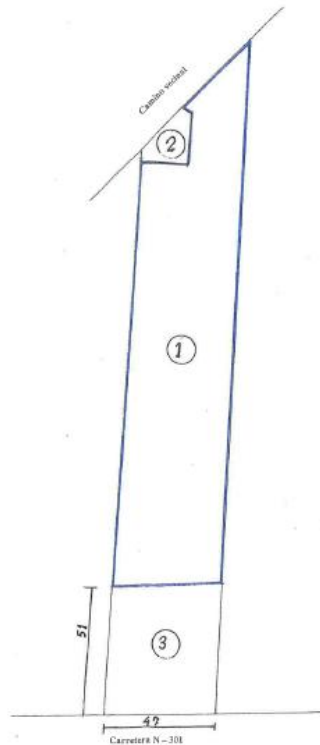
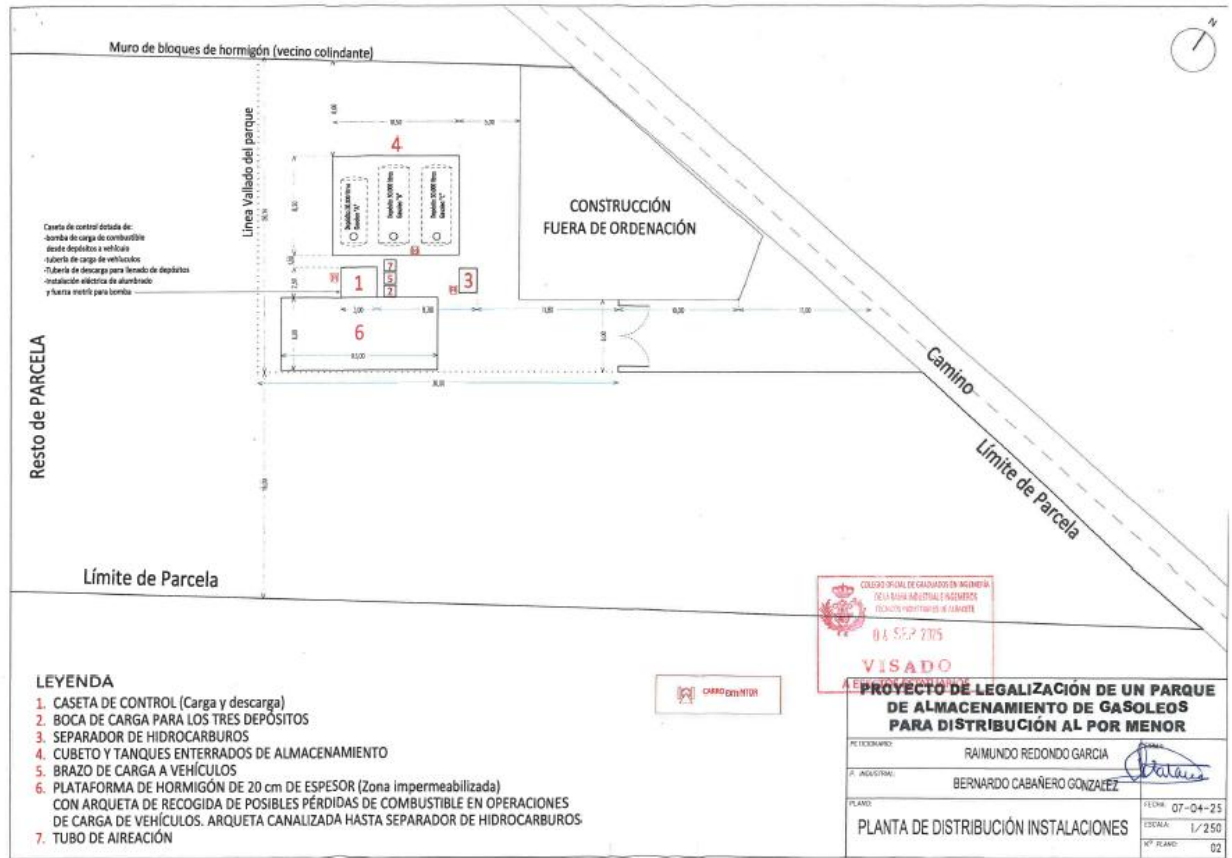


Cra. Madrid-Alicante, 55

PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE UN PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEOS PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR		
FUNDADOR:	RAIMUNDO REDONDO GARCIA	FIRMA:
P. INDUSTRIAL:	BERNARDO CABAÑERO GONZALEZ	
PLANO:	SITUACIÓN	FECHA: 03-07-24
		Escala: 8/E
		Nº PLANO: 01



Castilla-La Mancha



DISTRIBUCION DE SUPERFICIES

- 1.- SUPERFICIE VINCULADA A LA ACTIVIDAD: 8361 M²
- 2.- SUPERFICIE DE CONSTRUCCION FUERA DE ORDENACION: 230 m²
- 3.- SUPERFICIE DE INFLUENCIA DE CARRETERA: 2397 m²

PLANO DE DISTRIBUCION DE SUPERFICIE DE PARCELA

Escala 1 : 1250

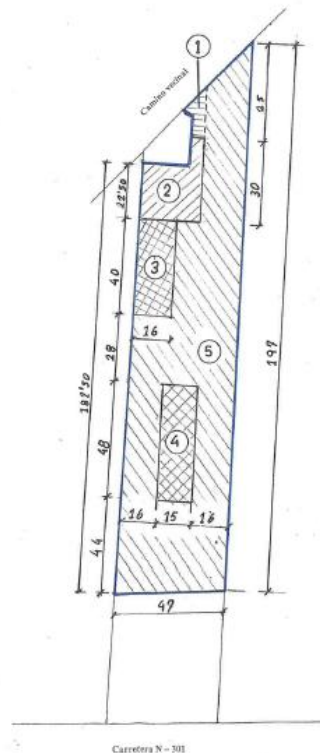
Polígono 19 Parcela 9000

Peticionario: RAIMUNDO REDONDO GARCIA



BERNARDO CABAÑERO GONZALEZ
PERITO INDUSTRIAL





PLANO DE DISTRIBUCION DE SUPERFICIE VINCULADA A LA ACTIVIDAD

Escala 1 : 1250

Poligono 19 Parcela 9000

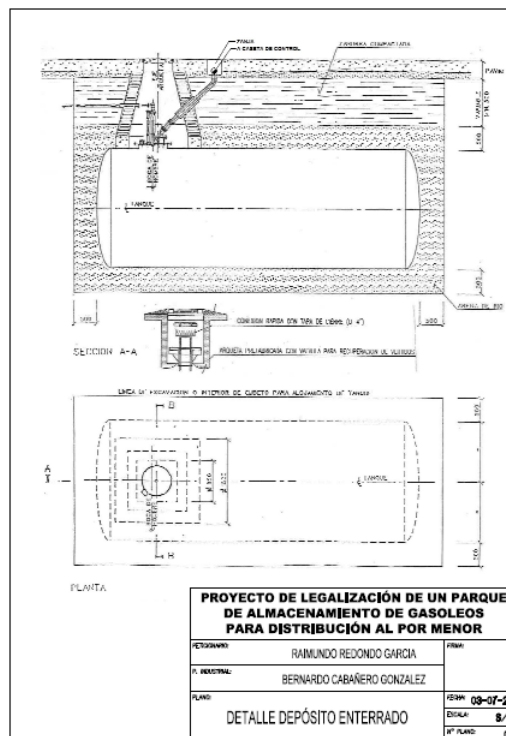
Peticionario: RAIMUNDO REDONDO GARCIA

DISTRIBUCION DE SUPERFICIES

- 1.- ACCESO AL PARQUE DESDE CAMINO VECINAL: 111 M²
- 2.- INSTALACION TECNICA DEL PARQUE DE ALMACENAMIENTO: 580 M²
- 3.- AUXILIAR AL PARQUE, AL AIRE LIBRE: 640 M²
- 4.- APARCAMIENTO DE VEHICULOS: 720 M²
- 5.- CIRCULACION DE VEHICULOS: 6310 M²



BERNARDO CABAÑERO GONZALEZ
PERITO INDUSTRIAL



PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE UN PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEOS PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR

PROYECTANTE	RAIMUNDO REDONDO GARCIA	FECHA	
P. INDUSTRIAL	BERNARDO CABAÑERO GONZALEZ		
PLANO	DETALLE DEPÓSITO ENTERRADO	FECHA	03-07-21
		ESCALA	8/E
		Nº PLANO	08



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) cuarto guion 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 11.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, 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.

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, suministro de carburantes
Emplazamiento	7586004WJ3578N0001UO CR MADRID-ALICANTE, 51 EL PROVENCIO (CUENCA)
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. parcela	10.988 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	8.361 m ²
Ocupación	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar 2.051 m ² (24,53 %)

INFORME JURÍDICO.

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del 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, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones por parte del **MINISTERIO DE TRANSPORTES y MOVILIDAD SOSTENIBLE**, en materia de carreteras (N-301), y de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA** en materia de afección a cauces, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de EL PROVENCIO. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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.
- Al tratarse de un expediente de legalización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.
- Aplicar el régimen de fuera de ordenación a la edificación existente.

PUNTO 4.6 - EXPTE. 68/25. "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 822 KWp Y SU INFRAESTRUCTURA DE EVACUACIÓN" PROMOVIDO POR "TALAYUELAS SOLAR INVESTMENT, S.L.", EN TALAYUELAS (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 de fecha 9 de agosto de 2022.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 157, de 18 de agosto de 2025.
 - “Las Noticias de Cuenca”, semana del 15 al 21 de agosto de 2025.
 - Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se han producido alegaciones, según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de septiembre de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 16 de septiembre de 2025.
4. Informe municipal, de fecha 16 de septiembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 16 de septiembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación. viene grafiada en el plano P2 de zonificación municipal de las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable de uso agrícola.
6. Resolución de la Dirección General de Transición Energética, de fecha 10 de noviembre de 2023, por la que se otorga a Talayuelas Solar Investment, S.L. la autorización administrativa previa y la autorización administrativa de construcción, de la instalación solar fotovoltaica denominada “Planta FV Talayuelas”, infraestructuras auxiliares y de evacuación en Talayuelas (Cuenca) (REF: 2703/01530).
7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de enero de 2023, en relación, al anteproyecto de planta solar fotovoltaica para producción de 822 KWp, en que se indica que no procede someter a la actuación a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Asimismo, obra escrito de fecha 21 de agosto de 2025, en relación al proyecto Planta FV Talayuelas, que se remite al informe de fecha 16 de enero de 2023 y no efectúa consideraciones adicionales.

8. Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de septiembre de 2025, en el que se indica que no se prevé afección a dominio público pecuario. No obstante, si al construir la planta se observase posible afección a dominio público pecuario, se deberá cumplir lo estipulado en el art. 22 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.
9. Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca, de fecha 10 de septiembre de 2025, en la que se resuelve informar favorablemente el referido proyecto.



10. Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 13 de agosto de 2025, en el que se informa que no hay impedimento para realizar que continúe la tramitación de la actuación.
11. Informe del Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales en Cuenca de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, de fecha 28 de agosto de 2025, en el que se informa que no hay en marcha ningún proceso de Concentración Parcelaria, ni Plan de Obras de Infraestructuras Agrarias, ni Plan de Regadíos Públicos, a las que afecte este proyecto.
12. Informe a la Consejería de Sanidad de fecha 3 de octubre de 2025.

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

ESTUDIO TÉCNICO

- **Proyectos:**

- Proyecto baja tensión planta FV para producción de energía de 822 KWp. Autor Ricardo Picazo Lara, ingeniero Técnico Industrial, colegiado número 1669 del colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete, de fecha de 2023, y anexo de octubre de 2025.
- Proyecto de instalación de línea subterránea de media tensión para evacuación energía planta fv. Autor Ricardo Picazo Lara, ingeniero Técnico Industrial, colegiado número 1669 del colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete, de fecha 2023, y anexo de octubre de 2025.
- Proyecto instalación de centro de seccionamiento envolvente prefabricada para evacuación energía planta fv de 740kw, autor Ricardo Picazo Lara, ingeniero Técnico Industrial, colegiado número 1669 del colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete, de fecha 2023, y anexo de octubre de 2025.
- Proyecto de instalación de centro de transformación y línea subterránea de media tensión de abonado para evacuación de energía planta FV 740 KW. Autor Ricardo Picazo Lara, ingeniero Técnico Industrial, colegiado número 1669 del colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete, de fecha julio de 2025.

- **Referencia:** 2703/01530 (DP: 162702-00843-16240206503-16240206504-16210202139

- **Peticionario:** TALAYUELAS SOLAR INVESTMENT, S.L.: B09858184.

- **Características principales de las instalaciones de generación, evacuación y de conexión a red:** Instalación solar fotovoltaica (FV) de potencia pico 822,12 KWp y una potencia total de inversores de 740 KW, compuesta de:

- Planta Central solar fotovoltaica ubicada en parcela 127 del polígono 507 del término municipal de Talayuelas. Superficie total delimitada por vallado de FV 12.767 m² Constituida por 1.612 módulos de 510 Wp, modelo TSM 510 D3E 18 M de Trina Solar o similar, con una potencia instalada en módulos fotovoltaicos de 822,12 KW, y potencia en inversores de 740 KVA. Se empleará 4 inversores Huawei, modelo SUN2000-185KTL o similar de 185 KVA de potencia nominal.

- Centro de transformación, protección y medida, formado por celdas de media tensión, una celda de línea, una celda de protección con interruptor automático, 1 celda de medida con entrada y salida inferior y un transformador 15/0,8 KV de 800 KVA de potencia nominal. Consta de autotransformador 0,5/0,4 KV de 10 KVA. De este transformador partirá una línea subterránea de 4m, 3X240mm², cable RHZ12OL-1,12/20KV que conectará con el centro de seccionamiento.





Castilla-La Mancha

- Ubicada en la parcela 127 del polígono 507 del término municipal de Talayuelas (Cuenca).

Características principales de las infraestructuras de evacuación:

- Centro de seccionamiento, (que se cederá a compañía) ubicado en parcela 127 del polígono 507, en envolvente prefabricada de hormigón, de superficie, maniobra exterior, y telemando, que aloja un conjunto de tres celdas dos de línea y una de protección y una celda de alimentación a servicios auxiliares con transformador de 300 VA.
- Línea subterránea de media tensión de 15 KV (que se cederá a compañía) y que conecta el centro de seccionamiento ubicado en la parcela 127 del polígono 507 con el apoyo 10214 de la línea 47 AL 1/8ST1A denominada "Línea Polígono" ubicado en la parcela 5830 del polígono 506 de Coordenadas: X=646592 Y=4.413.100, discurre por las parcelas 5.830, 9.068 y 9.066 del polígono 507. Longitud 166,12m Cable 3* 240 mm² AL, RHZ12OL-1 12/20KV.
- Ubicación en la parcela 127 del polígono 507 y parcela 5830 del polígono 506 del término municipal de Talayuelas (Cuenca).
- **Evacuación:** Permiso de acceso y conexión favorable por parte de Distribuciones Eléctricas Talayuelas, S.L. de fecha 22 de julio de 2022.
- **Finalidad:** Producción de energía eléctrica por generación fotovoltaica, su transformación y evacuación final a la red de transporte de 15 kV.

Las parcelas afectadas por la instalación son:

Polígono 507, parcela 127 y polígono 506 parcelas 5830, 9068 y 9066.

Las superficies vinculada y ocupada son las siguientes:

La totalidad de la parcela 127 del polígono 507 (12.767 m²), y parte de la parcela 5830 del polígono 506, afectada por la línea eléctrica de evacuación (346,47 m²). La superficie total vinculada es por tanto de 13.113,47 m².

La superficie ocupada por la instalación es la siguiente:

Superficie ocupada en planta por la instalación:

Módulos (3.364,56 m²),

caseta prefabricada CT+CSM incluido acerado perimetral (28,26 m²).

Total 3.392,82 m².

Presupuesto de ejecución material planta solar fotovoltaica: 400.843,58 €

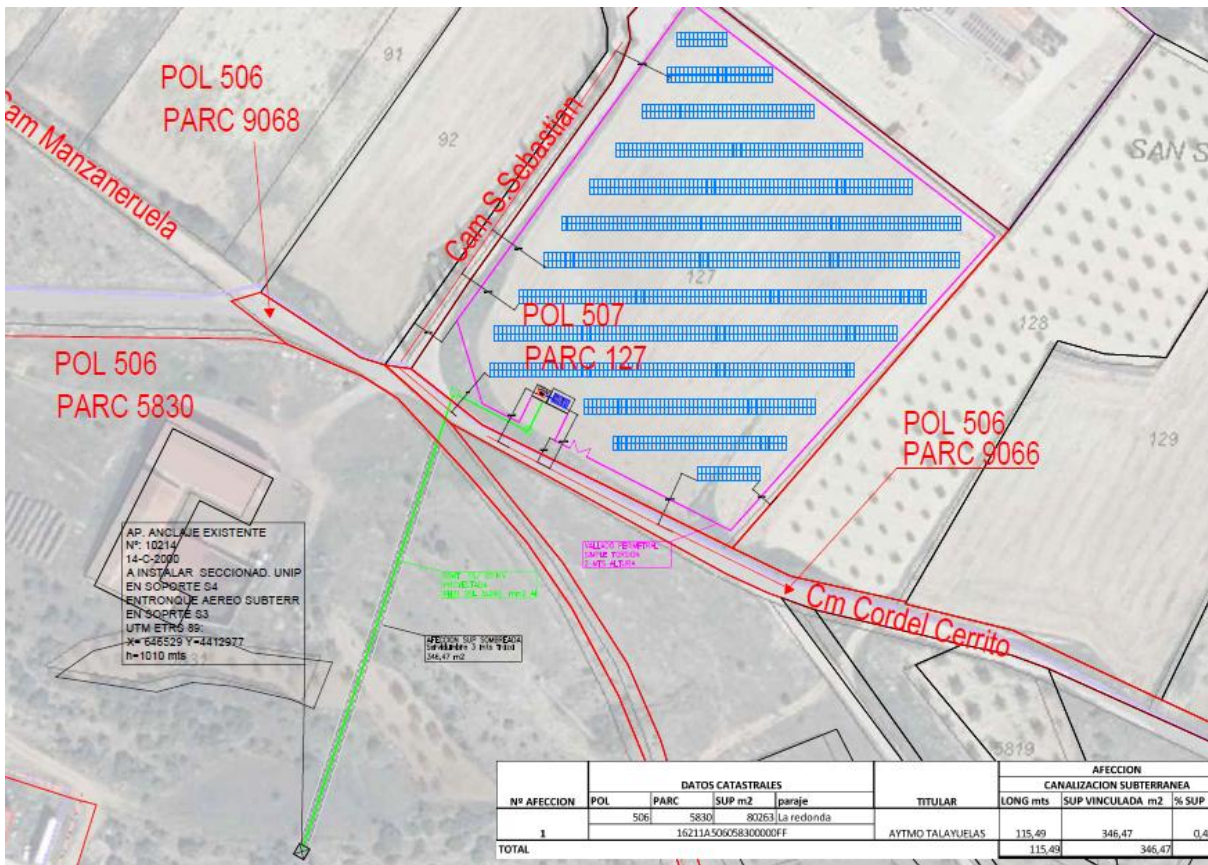
Presupuesto de ejecución material del CSM: 24.322,03 €

Presupuesto de ejecución material del CT y LSMT: 32.193,13 €

Presupuesto de ejecución material de la línea eléctrica de evacuación: 19.698,30 €

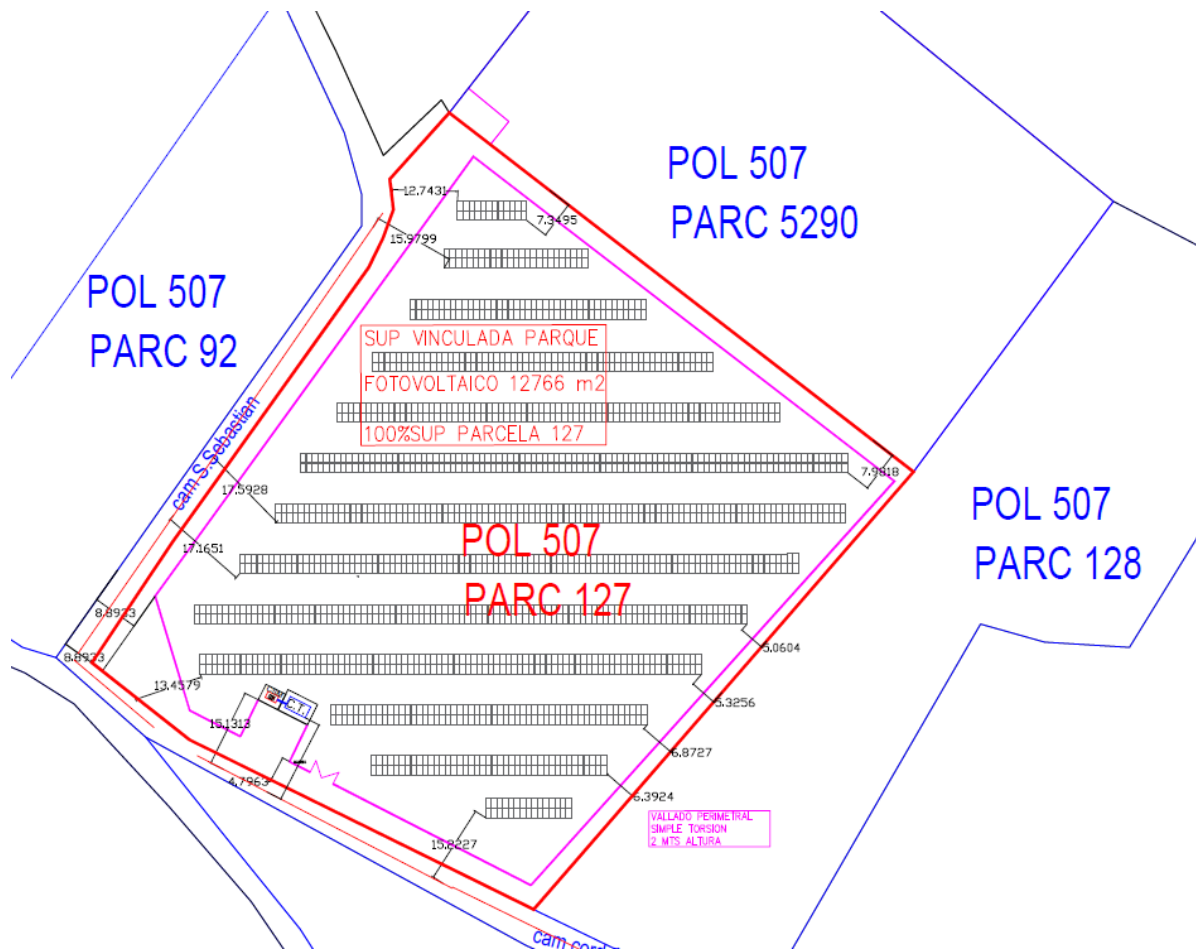
Presupuesto total de ejecución material: 477.057,04 €







Castilla-La Mancha



Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
Emplazamiento	Polígono 507 parcela 127, polígono 506 parcelas 9066, 9068 y 5830
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (caminos)
Sup. Vinculada a la calificación	13.113,47 m2
Ocupación	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar (3.392,82 m2s instalaciones y edificaciones, lo que supone un 25,87 %).

INFORME JURÍDICO.

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

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de



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

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

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TR LOTAU 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 TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TR LOTAU y 17 del RSR).
- 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 TR LOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TR LOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.





PUNTO 4.7 - EXPTE. 76/25. "PROYECTO DE INSTALACIÓN DE ALMACENAMIENTO HIBRIDADO LAS LOMILLAS" PROMOVIDO POR "TÉBAR EÓLICA, S.A.U.", EN TÉBAR (CUENCA).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 13 de enero de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 108, de 6 de junio de 2025.
 - Diario "Voces de Cuenca", del 27 de mayo de 2025.
 - Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se han producido alegaciones, según consta en certificado municipal emitido en fecha 23 de septiembre de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 23 de septiembre de 2025.
4. Informe municipal, de fecha 23 de septiembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 23 de septiembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Resolución de la Dirección General de Política Energética y Minas de fecha 2 de octubre de 2025 por la que se otorga a Tébar Eólica, S.A., la autorización administrativa previa y la autorización administrativa de construcción, para el módulo de almacenamiento híbrido "Las Lomillas", de 36 MW de potencia instalada, y su evacuación, para su hibridación con la planta fotovoltaica híbrida "Las Lomillas", de 36,765 MW de potencia instalada, y con el parque eólico "Las Lomillas", de 49,5 MW de potencia, ubicada en el término municipal de Tébar, en la provincia de Cuenca, de fecha 2 de octubre de 2025.



7. Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto «Almacenamiento híbrido de energía "Las Lomillas", de 36 MW de potencia, para su hibridación con la planta fotovoltaica híbrida "Las Lomillas", de 39 MW de potencia, y con el parque eólico "Las Lomillas", de 49,5 MW de potencia, en la provincia de Cuenca». Publicada en el BOE nº 86 de fecha 9 de abril de 2025 y su corrección de errores publicada en el BOE nº 166 de fecha 11 de julio de 2025.
8. Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca, de fecha 22 de febrero de 2024, en la que se resuelve informar favorablemente Informar favorablemente el referido documento técnico arqueológico y el referido proyecto técnico, considerar cumplidos los condicionantes requeridos al promotor y dar por finalizado el expediente.
9. Informe a la Diputación Provincial de Cuenca, de fecha 26 de mayo de 2025, en relación con la carretera CUV-8307, en el que se autorizan las obras para la instalación de almacenamiento híbrido de energía "Las Lomillas" de 36 MW de potencia instalada y su infraestructura de evacuación por la carretera provincial CUV-8307 entre Tébar y Casas de Benítez.
10. Informe a la Unidad de Carreteras del Estado en Cuenca del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha 13 de agosto de 2025, en el que se resuelve AUTORIZAR las obras de INSTALACIÓN DE ALMACENAMIENTO HÍBRIDO DE ENERGÍA LAS LOMILLAS DE 36 MW DE POTENCIA INSTALADA cuyo acceso se realizará por el camino de servicio de la autovía A-3, margen derecho, en el enlace de la autovía A-3 con carretera CUV-8307, entre los pp.kk. 185+750 y 186+380, t.m. de Tébar, (Cuenca).

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

Proyectos de fecha febrero y agosto de 2024 y Adenda y Memoria Urbanística de fecha octubre de 2025, firmados por D. Javier Amián Sanchez.

Módulo de almacenamiento híbrido "Las Lomillas", de 36 MW de potencia instalada, y su evacuación, para su hibridación con la planta fotovoltaica híbrida "Las Lomillas", de 36,765 MW de potencia instalada, y con el parque eólico "Las Lomillas", de 49,5 MW de potencia, ubicada en el término municipal de Tébar, en la provincia de Cuenca.

El objeto del proyecto es la construcción de módulo de almacenamiento mediante baterías, para su hibridación, a su vez, con la planta eólica hibridada con fotovoltaica, existente.

La explotación de la instalación permite tanto el almacenamiento de energía procedente del parque eólico y de la planta fotovoltaica, como la que pueda ser adquirida de la red, para su posterior gestión y entrega a la misma.

Las características principales de esta instalación son las siguientes:

- Tipo almacenamiento: Ion-litio.
- Capacidad de almacenamiento de energía: 72 MWh.
- Duración del sistema de baterías. 2 horas.
-





- Número de contenedores: 24 contenedores de 6,1 x 2,4 x 2,9 m, con potencia por contenedor de 1.500 kW.
- Potencia instalada del almacenamiento: 36 MW.
- Capacidad de acceso, según lo estipulado en los permisos de acceso y conexión, otorgados por Red Eléctrica de España.: 49,5 MW.
- Capacidad de acceso de consumo, según lo estipulado en los permisos de acceso y conexión, otorgados por Red Eléctrica de España: 36 MW.
- Términos municipales afectados: Tébar, en la provincia de Cuenca.

Las infraestructuras de evacuación autorizadas se componen de:

- Las líneas de evacuación soterradas a 21,5 kV, que tienen como origen los centros de transformación del módulo de almacenamiento, discurriendo hasta la subestación Las Lomillas 20 /132 kV existente.
- Ampliación de la actual subestación transformadora Las Lomillas 20 /132 kV.

Actualmente la subestación dispone de un módulo de celdas de media tensión (21,5 kV). Estas celdas se encuentran en su respectiva sala de celdas del edificio.

Se proyecta una reforma del sistema de media tensión para recoger la energía generada en la futura Instalación Híbrida Las Lomillas mediante un nuevo módulo de media tensión. Para ello, se instalarán en una nueva sala de celdas, un nuevo módulo de celdas para la conexión con el sistema de almacenamiento BESS Las Lomillas.

Las modificaciones que se consideran en la subestación serán las siguientes:

- Construcción e instalación de un nuevo edificio prefabricado destinado a albergar las celdas del nuevo módulo de media tensión dentro del perímetro vallado de la SET.
- Instalación de un nuevo módulo de media tensión (21,5 kV) compuesto por:
 - o Dos nuevas celdas de línea para conexión con el sistema de almacenamiento BESS Las Lomillas.
 - o Nueva celda de transformación.
 - o Nueva celda de servicios auxiliares para dar servicio al transformador de servicios auxiliares del sistema de almacenamiento BESS Las Lomillas.
- Construcción de un nuevo canal de cables para la conexión del nuevo módulo de celdas con el embarrado existente del transformador de potencia de la subestación y con el edificio de control existente.

La parcela afectada por la instalación es la parcela 16 del polígono 511 del término municipal de Tébar.

Las superficies vinculada y ocupada son las siguientes:

PARCELA					SUPERFICIE		
Nº DE ORDEN	POLÍGONO	PARCELA	REF.CATASTRAL	MUNICIPIO	PARCELA m ²	VINCULADA m ²	% SUP. VINCULADA
1	511	16	16213A511000160000XU	TÉBAR	2.531.196,53	7.190,49	0,28%

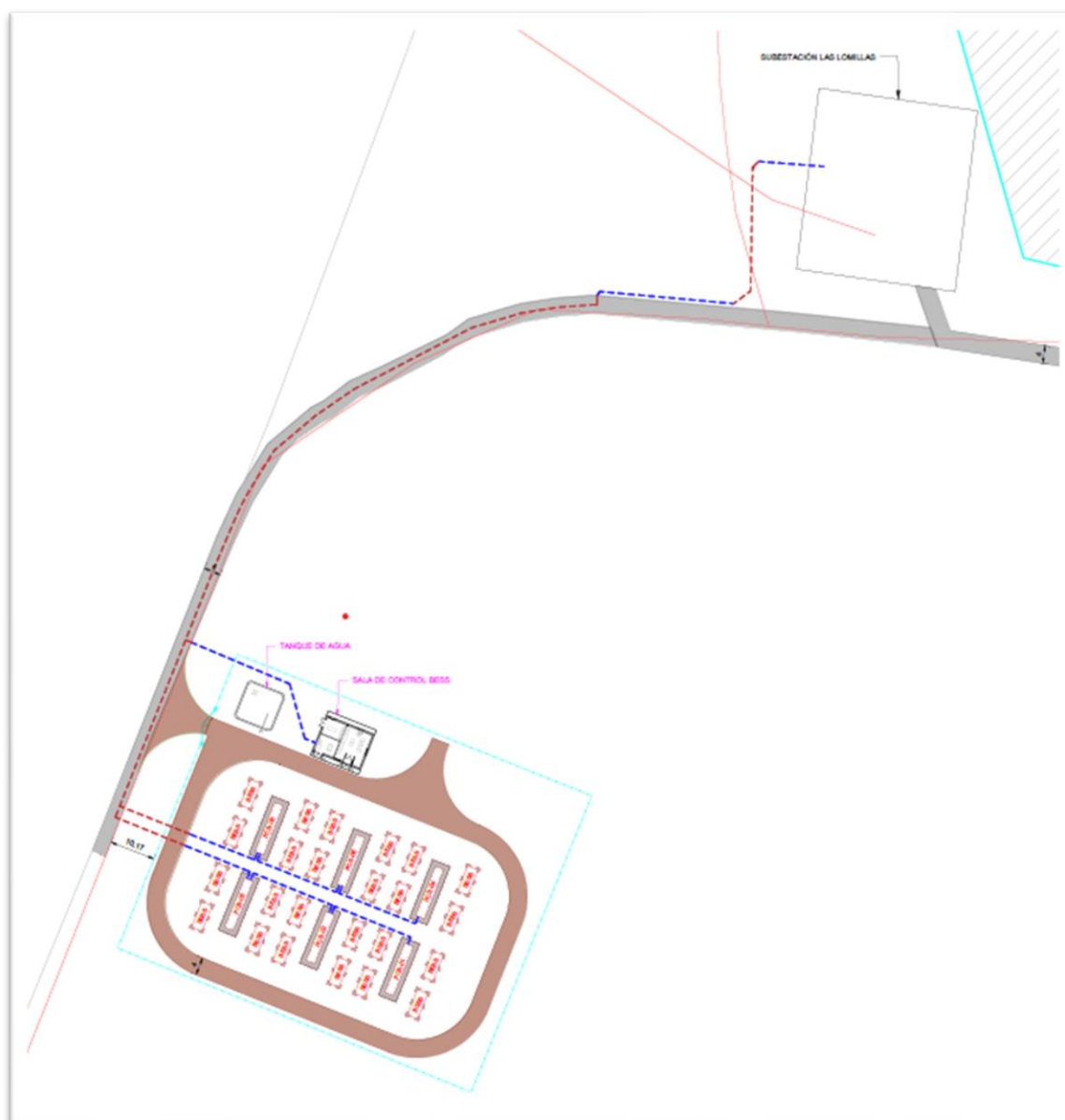
Por lo tanto, la superficie total vinculada es de 7.190,49 m².



PARCELA				SUPERFICIE (m²)					
POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	MUNICIPIO	PARCELA	BATERÍAS	CTs (EDIFICIOS)	TANQUE DE AGUA	EDIFICIO	% SUP. OCUPACIÓN
511	16	16213A511000160000XU	TÉBAR	2531196,53	354,24	148,68	78,79	121,44	8,50%

Por lo tanto, la superficie total ocupada es de 703,15 m2.

El presupuesto de ejecución material es de 13.899.876,90 €.





Castilla-La Mancha



Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
Emplazamiento	Polígono 511, parcela 16
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. Vinculada a la calificación	7.190,49 m2
Ocupación	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar (703,15 m2s instalaciones y edificaciones, lo que supone un porcentaje de ocupación del 9,78 %).

INFORME JURÍDICO.

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



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

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

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

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

Según se establece en el artículo 66.2.c del TRLOTAU, la licencia se otorgará por el plazo de 25 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 la vida útil de la instalación y la amortización financiera de la inversión.

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 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 13.899.876,90 € (277.997,54 €)
- Para el municipio de Tébar: 2% sobre 13.899.876,90 € (277.997,54 €)
- 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).
- 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 25 años, advirtiéndose 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.
- El Ayuntamiento, una vez concedida la licencia municipal, deberá 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 5º.- DAR CUENTA A LA CPOTU, DEL SEGUIMIENTO DE LAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONDICIONADAS

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

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

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



PUNTO 4.1 C.U. 53/23.

PUNTO 3.10. - EXPTE. 53/23. “PROYECTO DE PLANTA FOTOVOLTAICA HÍBRIDA LAS LOMILLAS” PROMOVIDO POR “TÉBAR EÓLICA, S.A.U.”, EN TÉBAR (CUENCA).

FECHA DE LA CPOTU: 18 de julio de 2023.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinente autorización/informe por parte del **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**, en materia de carreteras, y **DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de TÉBAR. 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 10 de septiembre de 2025, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, se recibe la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 53/23:

- Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Tébar, Decreto 2023-0075 de fecha 17 de septiembre de 2023, firmado por Secretaría de fecha 17 de septiembre de 2023, sobre concesión de licencia urbanística.

PUNTO 6º.- DAR CUENTA A LA CPOTU DE LOS EXPEDIENTES FINALIZADOS POR DESISTIMIENTO:

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



Relación de expedientes finalizados:

CALIFICACIONES URBANÍSTICAS:

EXPTE.	ENTRADA	LOCALIDAD	TÍTULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO
57/24	19/09/2024	CAÑAMARES	CENTRO DE VALORACIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN "PINOS DEL TESORO"	HORMIGONES Y CANTERAS DE CUENCA S.L.	08/07/2025	12/09/2025
79/24	09/12/2024	FUENTE DE PEDRO NAHARRO	CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA PROCESAMIENTO DE PISTACHOS	CATUVEN INNOVACIÓN S.L.	30/07/2025	12/09/2025
18/25	04/03/2025	MINGLANILLA	LEGALIZACIÓN DE DOS NAVES AGRÍCOLAS	FRANCISCO PÉREZ NUÉVALOS	08/07/2025	12/09/2025
22/25	28/03/2025	VILLALPARDO	NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA	JESÚS MORENO PONCE	08/07/2025	12/09/2025
23/25	28/03/2025	VILLAGARCÍA DEL LLANO	PLANTA DE COMPOSTAJE DE RESIDUOS PROCEDENTES DE BODEGA Y ACTIVIDAD GANADERA	VIÑA FUTURO S.C.A.	08/07/2025	12/09/2025
26/25	01/04/2025	ENGUÍDANOS	REPARACIÓN ALIVIADERO PRESA DE VÍLLORA	IBERDROLA GENERACIÓN, S.A.	08/07/2025	12/09/2025
30/25	14/04/2025	EL PEDERNOSO	CONSTRUCCIÓN DE PORCHE PARA AMPLIACIÓN NAVE AGRÍCOLA	FAMILIA JIMENEZ IZQUIERDO SL	07/07/2025	12/09/2025

PUNTO 7º.-RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las **11:05** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como secretaria de la Comisión.

Vº Bº

LA PRESIDENTA

Fdo: Silvia López Martín

LA SECRETARIA

Fdo: Mª Teresa Martínez Merchante

