



**ACTA Nº 8/2025**

En Cuenca, siendo las **10:10** horas del **15 de diciembre 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**

**VICEPRESIDENTA:**

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

**VOCALES:**

**D<sup>a</sup>. Marina Baeza de la Granja**, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Cuenca

**D<sup>a</sup>. Dolores Yebra Llandres**, representante en materia de medio ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca.

**D<sup>a</sup> 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<sup>a</sup>. Irma Cantón Prado**, en representación de la Agencia del Agua.

**D<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> Ana Isabel de Marco del Pozo**, representante en materia de industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

**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.

**Dª. Raquel Sanjuan Lozano**, Jefa 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 **21 de octubre 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, tras incluir los motivos de abstención de Dª Carmen Mota Utanda y D. Juan José Ramón Vindel en la aprobación definitiva de la “modificación puntual nº 4 del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Almonacid del Marquesado”.

A continuación aprovecha el Jefe de Servicio de Urbanismo para recordar que se ha enviado a todos los miembros de la CPOTYU un correo con el enlace al TRAMITA.

### **PUNTO 2º.- Expedientes de Autorizaciones Provisionales para informe:**

#### **PUNTO 2.1.- EXPEDIENTE 7/25, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “CAMBIO DE USO DE ESPACIO DE ALMACÉN EXISTENTE A USO DE ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL”, PROMOVIDO POR VILLA PALILLO S.L., DENTRO DEL TÉRMINO**

Con fecha 2 de octubre de 2025 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Campillo de Altobuey (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 Campillo de Altobuey se está tramitando licencia urbanística para el cambio de uso de espacio almacén a uso de alojamiento rural.
2. El expediente administrativo está conformado por la siguiente documentación:
  - Solicitud de licencia urbanística provisional de 21 de octubre de 2025.





## Castilla-La Mancha

- Compromiso de la mercantil VILLA PALILLO S.L. 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 14 de octubre de 2025.
- Memoria de cambio de uso de fecha abril de 2025 y anexo de 21 de octubre de 2025.
- Informe municipal de 1 de octubre de 2025 del siguiente tenor literal:

“**PRIMERO.** Se presenta solicitud de autorización provisional de instalación de actividad para alojamiento rural en unas edificaciones existentes de almacén en Camino Eras 8.

Se aporta una memoria de cambio de uso de espacio almacén existente a uso de alojamiento de turismo rural.

**SEGUNDO.** El edificio se localiza en la Unidad de Actuación UA4, Almacenes, es una zona que se debe desarrollar urbanísticamente según condicionantes expresados en el Plan de Ordenación.

No impide la ejecución del planeamiento previsto en el POM y la actuación es un uso compatible según la normativa en vigor con el tipo de suelo en el que se plantea.

No se trata de usos residenciales.

Las obras están permitidas por la legislación urbanística y/o sectorial y por el Planeamiento urbanístico, según se deduce del Informe Técnico, condicionando al informe de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo, emitido por la Oficina Comarcal de Urbanismo de la Manchuela Conquense.

**TERCERO.** El particular ha presentado escrito en el que se compromete a la inscripción de la Licencia de uso del bien sito en Campillo de Altobuey (Cuenca), Camino de las Eras, 8, asumiendo de forma expresa el uso y condiciones legales que requieren las licencias provisionales y las que eventualmente se impongan en la propia licencia provisional de actividad.

**CUARTO.** El expediente debe someterse a Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, y, en caso de ser favorable el mismo, la licencia a conceder para uso provisional quedará supeditada a las condiciones establecidas para el régimen legal de autorización provisional de usos de actividad condicionado expresamente a la asunción de las obligaciones legales de una futura urbanización de la Unidad de Actuación y a la renuncia de cualquier reclamación patrimonial que traiga causa en la licencia provisional y la futura ejecución para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación y, todo ello condicionado a su inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones establecidas.”

- **Certificado municipal de fecha 22 de octubre de 2025:**

*Que, según consta en el Plan de Ordenación Municipal redactado por D. Pedro Rubio, Navarro Arquitecto, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 23-09-2003 y publicado en el B.O.P.. nº.134de 19- 11-2003 y sus Modificaciones Puntuales, su ubicación se encuentra dentro de la UA4, siendo efectivamente suelo urbano no consolidado con uso de Almacén; sin que en la citada unidad se haya aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), ni a fecha de hoy haya expediente abierto para su aprobación.*



## **ESTUDIO TÉCNICO**

Memoria de valoración y planos de cambio de uso de espacio almacén existente a uso de alojamiento de turismo rural redactada por el Arquitecto José Saiz López de fecha abril de 2025.

**Tipo de Proyecto:** Cambio de uso de espacio almacén existente a uso de alojamiento de turismo rural.

**Ubicación:** La parcela se encuentra ubicada en el Camino de las Eras nº 8 UA4 con referencia catastral 3757803XJ0835N0001ME

### **Características:**

El objeto del presente proyecto es la definición de las características fundamentales de un CAMBIO DE USO DE ESPACIO ALMACÉN EXISTENTE A USO DE ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL.

En la parcela de actuación ya existían unas edificaciones, utilizadas como espacio de almacén y porches, además de la existencia previa de un espacio aljibe en la parte central del patio. La superficie de construcciones previas coincide con las superficies de las nuevas construcciones modificadas, por lo que no hay aumentos de edificabilidad ni de volumen, limitándose el proyecto al acondicionamiento de las edificaciones previamente existentes.

En la parcela ya existían previamente, unas edificaciones de almacén, unos porches, un aljibe con su desagüe... todos estos elementos ya existentes son los que la propiedad ha utilizado, para interviniendo sobre ellos con pequeñas obras interiores, poder darles un uso diferente a las edificaciones.

En la Unidad de Actuación UA4 el uso dominante es el de almacenes, teniendo como usos compatibles el uso terciario.

### **Características del Solar**

La superficie de la parcela es de 766 m<sup>2</sup> y cuenta con salida a dos calles. El solar es en esquina. Las dimensiones del solar son las que se indican en los planos del Proyecto. El solar se encuentra ubicado dentro del casco urbano de Campillo de Altobuey.

### **Composición del inmueble y programa de necesidades**

La planta baja, de 167 m<sup>2</sup> construidos, ubica 1 casa rural, con patio exterior, zona de porches para uso de garaje y piscina.





## Castilla-La Mancha

Cuadros de superficies

PLANTA BAJA

ESTANCIA	SUP.ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP.CONSTR (m <sup>2</sup> )
Estar-comedor-cocina	32'00	
Pasillo	9'00	
Dormitorio 1	14'00	
Dormitorio 2	9'00	
Dormitorio 3	9'00	
Baño 1	5'00	
Baño 2	2'00	
Baño 3	2'00	
Baño 4 – lavadero	8'00	
Trastero	4'30	
TOTAL CASA RURAL	94'30	117'00
Porche barbacoa	25'00	
Porche garaje	22'00	
TOTAL PORCHES	47'00	47'00
TOTAL EDIFICACIÓN	141'30	167'00
Piscina	36'00	
Patio	563'00	

SUPERFICIE DE PARCELA OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN = 167 M2



En concreto, para este proyecto, rigen las siguientes condiciones de edificación.  
 ZONA ALM - almacenes

	Según P.G.O.U.	Según PROYECTO
Uso compatible	terciario	Alojamiento rural: Terciario CUMPLE
Nº de Plantas	2	1 PLANTA CUMPLE
Altura de cornisa	8,30 m	CUMPLE
Profundidad edificable	- m	CUMPLE
Ocupación parcela	60%	22% CUMPLE
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	766 m <sup>2</sup> CUMPLE
Alineaciones	Según plano alineaciones	CUMPLE
aparcamiento	1 plaza/200 m <sup>2</sup> construidos	2 plazas CUMPLE



cartografía de catastro



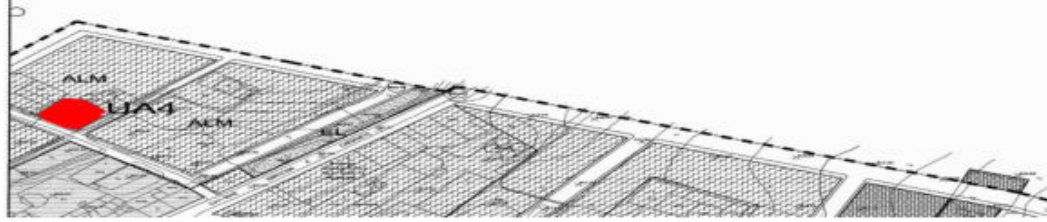
parcela acotada y acometidas





Castilla-La Mancha

Cartografía de planeamiento



Anexo a la Memoria de 21 de octubre de 2025 en el que se indica lo siguiente:

“1º) Los usos y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en que se ubican en base a las siguientes consideraciones:

- No se modifica la estructura portante del edificio existente.
- Las particiones interiores se ejecutan mediante sistemas ligeros y reversibles (paneles o tabiquería seca).
- Las instalaciones de electricidad, fontanería y climatización se han dispuesto en la tabiquería seca de forma que se pueda facilitar su desmontaje y retirada sin afectar al inmueble.
- Los acabados previstos permiten su sustitución o eliminación sin alteración de los elementos constructivos originales.

2º) Las obras previstas son las mínimas imprescindibles para garantizar las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad exigibles al uso turístico temporal, consistiendo en la adecuación de acabados, dotación de equipamientos básicos y mejora funcional de las instalaciones. Todo se proyecta de forma reversible, posibilitando la restitución al uso original de almacén en caso de cese de uso provisional, sin generar impactos permanentes en la edificación existente.”

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO:** 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 del TRLOTAU. 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:*

- a) 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.*





## Castilla-La Mancha

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.*

### **SEGUNDO. Régimen de fuera de ordenación. Artículo 42 bis del TRLOTAU.**

1. Los planes expresarán qué edificaciones erigidas con anterioridad a su entrada en vigor han de quedar en situación de fuera de ordenación total, por manifiesta incompatibilidad con sus



determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.

2. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificaciones en situación de fuera de ordenación parcial que no sean totalmente compatibles con sus determinaciones, y en las que, además de las indicadas en el apartado precedente, pueden admitirse obras de reforma y de mejora y cambios de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.
3. En los supuestos de los números anteriores, serán autorizables en todo caso medidas que permitan corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación.
4. No obstante lo señalado en los apartados anteriores, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento y no apareciera en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.
5. Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación con base en lo dispuesto en los apartados anteriores no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento.
6. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula este.

En este caso la edificación ha de considerarse fuera de ordenación, por lo que las condiciones de provisionalidad de usos o actividades se informarán en el régimen de fuera de ordenación establecido en el artículo 42 bis del TRLOTAU. En este sentido, se acreditará que las construcciones existentes aparecen en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, o deberán ser expresamente declaradas por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, previa audiencia al interesado y constancia en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la normativa que regula éste, con el fin de, en virtud del artículo 42 bis anteriormente citado, poder autorizar la actuación solicitada que, en ningún caso, supondrá aumento de valor a efectos expropiatorios ni ejecución del planeamiento

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.





## Castilla-La Mancha

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.

Pues bien, analizada en lo que ahora nos atañe, la figura de licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional y su regulación, debe señalarse que tanto de la documentación existente en el expediente remitido por el municipio, como de todo lo expuesto a lo largo del presente informe, 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 urbano no consolidado, UA4, 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 del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, por el plazo de **cuatro años**.

Asimismo, se recuerda al Ayuntamiento de Campillo de Altobuey, que:

1. Dado que el edificio no aparece en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica.
2. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad.
3. La validez de la correspondiente licencia, bajo las condiciones indicadas, estará condicionada a la aceptación explícita y previa por parte de los destinatarios y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a su normativa aplicable.
4. En caso de que la magnitud de las obras lo requiera, el Municipio podrá, como condición previa para la concesión de la autorización solicitada y tras una valoración del coste de demolición o erradicación de la obra o uso instalado por los Servicios Técnicos Municipales y una audiencia al interesado, exigir a este último la presentación de una garantía por dicho importe, es decir, la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la



garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

5. Deberán satisfacer 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.

**PUNTO 2.2.- EXPEDIENTE 8/25, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “DESPLIEGUE DE FIBRA ÓPTICA”, PROMOVIDO POR TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U., DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARANCÓN (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 19 de noviembre de 2025 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Tarancón donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Revisada la documentación, tras aportar documentación complementaria, se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 26 de noviembre de 2025.
2. Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en relación a la afección al patrimonio cultural de fecha 27 de octubre de 2025, favorable con condiciones.
3. Informe al Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 28 de noviembre de 2025 en relación a la evaluación ambiental donde se establece que no es necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Informe del Servicio de Industria de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 9 de octubre de 2025 donde se informa que la realización que las mencionadas instalaciones no se incluyen entre las competencias en materia de Industria de esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.
5. Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento, de fecha 7 de octubre de 2025 donde se establece que no existe afección a ninguna de las carreteras competencia de la JCCM en la actuación referida.
6. Solicitud de informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 21 de noviembre de 2025 en relación a la afección a la carretera N-3.
7. Memoria Técnica/ Separata para tramo urbanizable.
8. Informe técnico municipal de fecha 19 de noviembre de 2025, del siguiente tenor literal:

*"Las actuaciones objeto de la solicitud de licencia se pretenden realizar sobre terrenos cuya calificación urbanística conforme al planeamiento vigente es suelo urbanizable.*

*Excepcionalmente, en suelo urbanizable, se podrán autorizar obras de carácter provisional cuando estas no dificulten la ejecución de los instrumentos de planeamiento previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*





## Castilla-La Mancha

*Revisado el proyecto técnico aportado con la solicitud, se observa que se cumplen los requisitos exigibles para poder otorgar licencia provisional y que son los siguientes:*

- *Se trata de suelo urbanizable, incluido en el sector SAU Industrial I-9, sin PAU aprobado.*
- *La actividad y las obras tiene carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.*
- *Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.*
- *No impiden la ejecución del planeamiento.*
- *No se trata de usos residenciales.*
- *No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial”.*

### **ESTUDIO TÉCNICO**

Memoria Técnica de fecha 28 de agosto de 2025 firmada por D<sup>a</sup>. Noelia María Chaves Méndez (Ingeniera de Edificación), colegiada número 8.324 (Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Sevilla).

Por encargo de TELEFÓNICA ESPAÑA S.A.U. (en calidad de promotor y titular de la infraestructura) se redacta esta memoria técnica para la realización de una obra civil ubicada en el término municipal de Tarancón.

Telefónica de España está desplegando una red de acceso de nueva generación basada en la arquitectura de fibra hasta las EEBB de Telefonía Móvil, para poder proporcionar servicio 5G en las zonas de cobertura donde se encuentran ubicados los emplazamientos, es decir, proporciona un acceso de fibra entre los equipos de transmisión ubicados en la central y las Estaciones Base, donde se ubica el equipo de terminación de la red óptica (extremo a extremo).

En este Informe Técnico se describen las obras necesarias que deben ejecutarse para que sea concedido el correspondiente permiso de ejecución en viales dependientes del cliente Ayuntamiento de Tarancón.

Por este motivo se propone:

- La ejecución de 1 arqueta tipo H INSITU.
- La ejecución de 2 zanjas tritubo, de diferente longitud, con un total de 345 metros.

Todo ello ubicado según se describe en planos adjuntos dentro del término municipal de Tarancón, en Cuenca, comenzando en AV ADOLFO SUAREZ 97 Suelo, referencia catastral 0880009WK0208B0001XZ.

La obra civil se encuentra situada en el término municipal de Tarancón, en Cuenca. En los planos adjuntos se puede observar con más detalle la situación. A continuación, se muestran las coordenadas de arquetas a ejecutar, así como la localización de las zanjas, incluso la dirección y referencia catastral de las parcelas afectadas:



ARQUETAS A INSTALAR		
ID. PRINCIPAL	ETRS89 UTM HUSO 30 (X,Y Metros)	
ARQ H 229 (ID 24118227)	500887	4427589

ZANJAS			
ID. PRINCIPAL	LONG. (m)	ELEMENTO 1	ELEMENTO 2
TRITUBO ZANJA (ID 10785122)	15	EMPLAZAMIENTO RED (ID 24118230)	ARQ H 229 (ID 24118227)
TRITUBO ZANJA (ID 10785123)	330	ARQ H 229 (ID 24118227)	ARQ H 230 (ID 24118228)

FINCAS	
DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
AV ADOLFO SUAREZ 97 Suelo	0880009WK0208B0001XZ



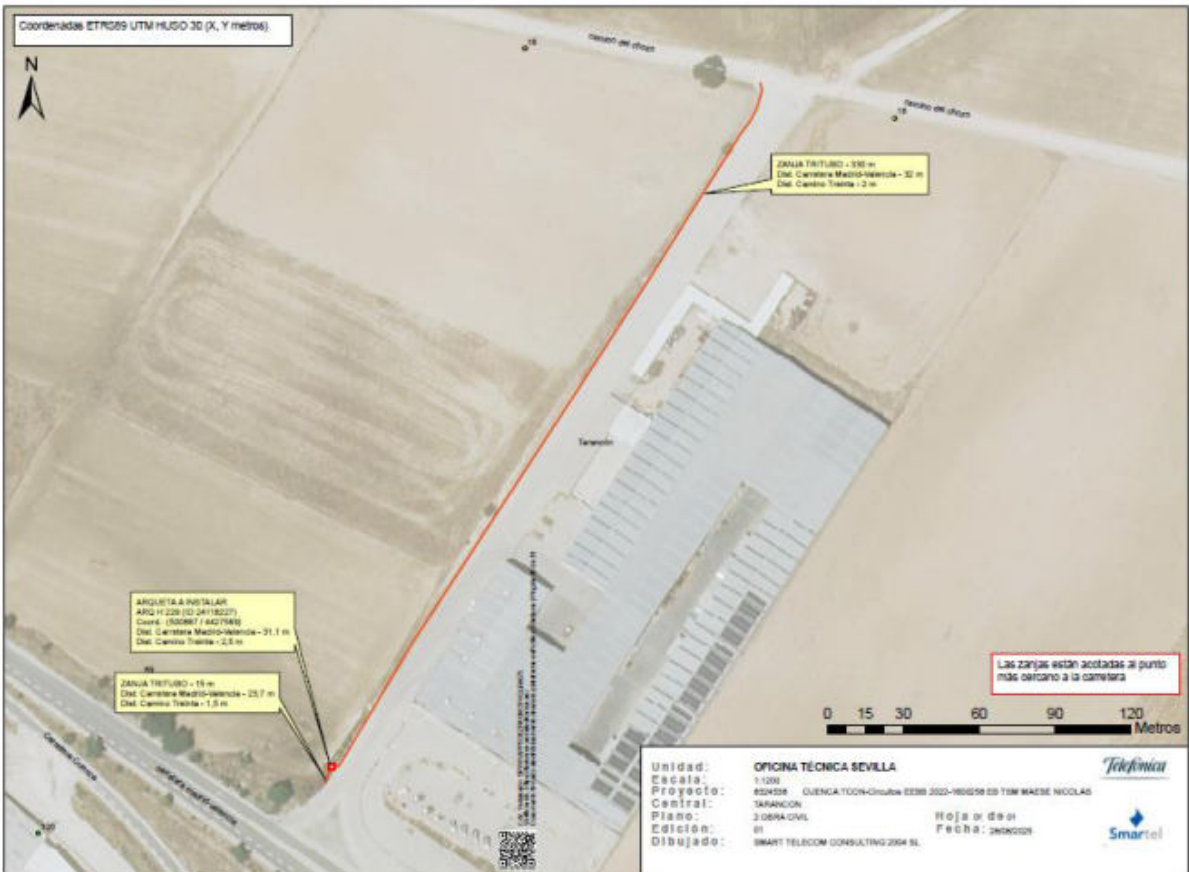
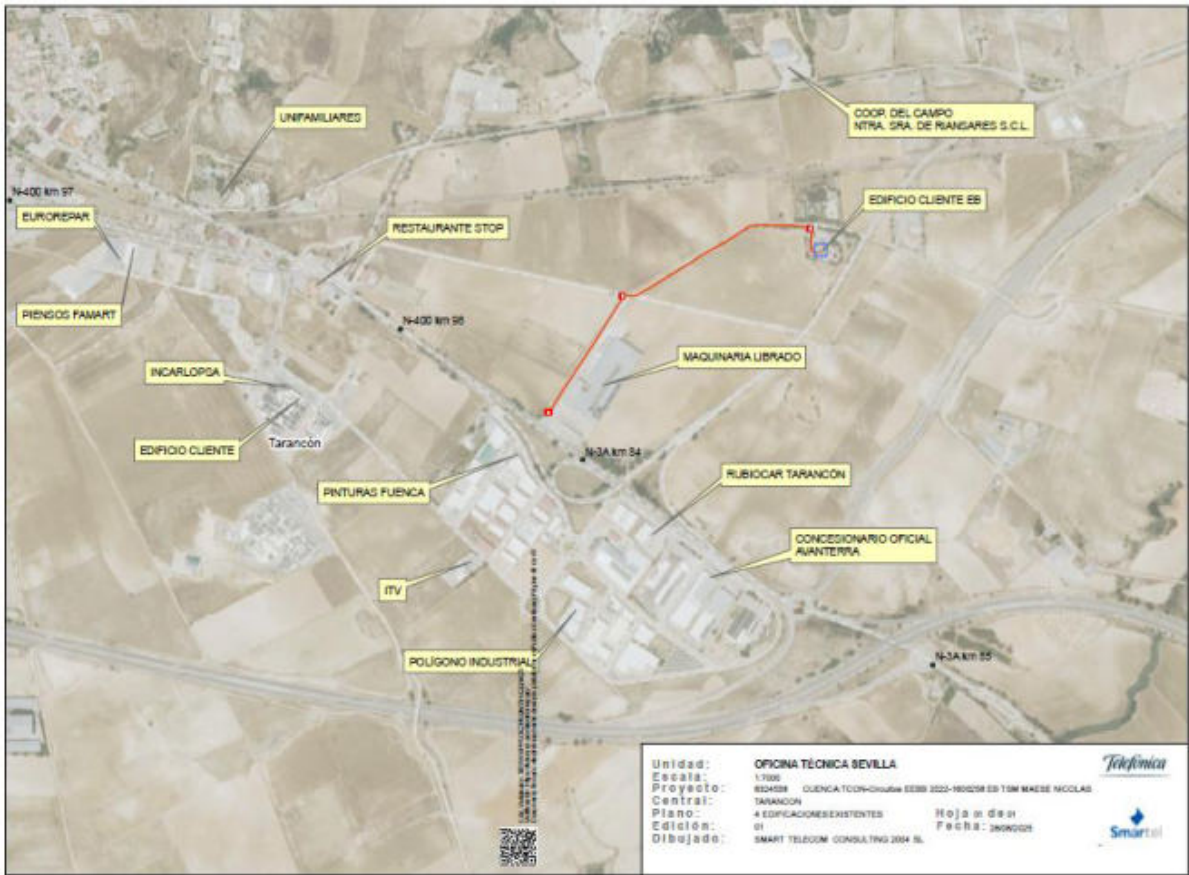
La longitud del tramo asciende a 345 m. en Suelo Urbanizable (de un total de Proyecto de 920 m.).

El presupuesto de ejecución material total del Proyecto asciende a 23.492,52 €, con lo cual del tramo de red de telecomunicaciones que discurre por Suelo Urbanizable asciende a la cantidad de 8.739,79 €, en los 345 m.





Castilla-La Mancha



Documento Firmado Electrónicamente  
 Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
 Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)







## **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:*

- a) *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.*





## Castilla-La Mancha

- 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 (SAU Industrial-I.9), sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad, que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo **condicionando su eficacia** a la obtención de los pertinentes informes/autorizaciones del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE**, en materia de afección a la



carretera N-3, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de TARANCÓN. 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. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

**PUNTO 2.3.- Expediente 9/25, relativo al informe sobre autorización provisional para "CERRAMIENTO PERIMETRAL DE PARCELA", promovido por D. PEDRO POLO POLO, dentro del término municipal de TARANCÓN (Cuenca).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 24 de noviembre de 2025 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Tarancón, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Con fecha 25 de noviembre de 2025, se requiere al Ayuntamiento para que complete y subsane el expediente.

**Tercero.-** Con fecha 3 de diciembre de 2025 se atiende el requerimiento.

**Cuarto.-** Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 14 de octubre de 2024.
2. Escrito del promotor de fecha 27 de noviembre de 2025 donde hace constar su compromiso de demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
3. Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, sobre la afección al patrimonio cultural de fecha 10 de julio de 2025, favorable.
4. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 4 de junio de 2025 sobre la evaluación ambiental donde se establece que no es necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
5. Memoria del vallado de fecha 4 de abril de 2025.
6. Informe técnico municipal de fecha 3 de diciembre de 2025, del siguiente tenor literal:

*"PRIMERO. Las obras solicitadas se pretenden realizar en una parcela clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, concretamente dentro del sector AREG-AREU 77, que actualmente se encuentran sin desarrollar.*

*SEGUNDO. La obra que pretende llevar a cabo tiene como objetivo evitar que se realicen vertidos incontrolados en la parcela.*





Castilla-La Mancha

*Estas obras pueden considerarse como provisionales ya que permanecerán hasta que se desarrolle el sector donde la parcela se encuentra situada.*

*Considerando las características constructivas del vallado, malla y poste metálico, serán fácilmente desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno en el que se van a ubicar.*

*El vallado perimetral con poste y malla metálica es la obra mínima imprescindible para evitar los vertidos y basuras incontrolados.*

**TERCERO.** *El vallado perimetral de la parcela solicitado no impide la ejecución del planeamiento, ni se trata de un uso residencial.*

**CUARTO.** *El cerramiento perimetral de la parcela cumple con las prescripciones previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y con el resto de Normativa urbanística aplicable.*

**QUINTO.** *Con fecha 03/12/2025, el promotor de la licencia presenta compromiso de demolición de las obras a ejecutar sin derecho a indemnización."*

### **ESTUDIO TÉCNICO**

La parcela se encuentra situada en suelo urbano no consolidado con referencia catastral 0877044WK0208A0001XS.

El objetivo para este cerramiento es evitar que sirva de vertedero como ha venido ocurriendo y ocurre desde hace varios años.

Se trata de un cerramiento perimetral de parcela con postes y malla metálicos y dos puertas.

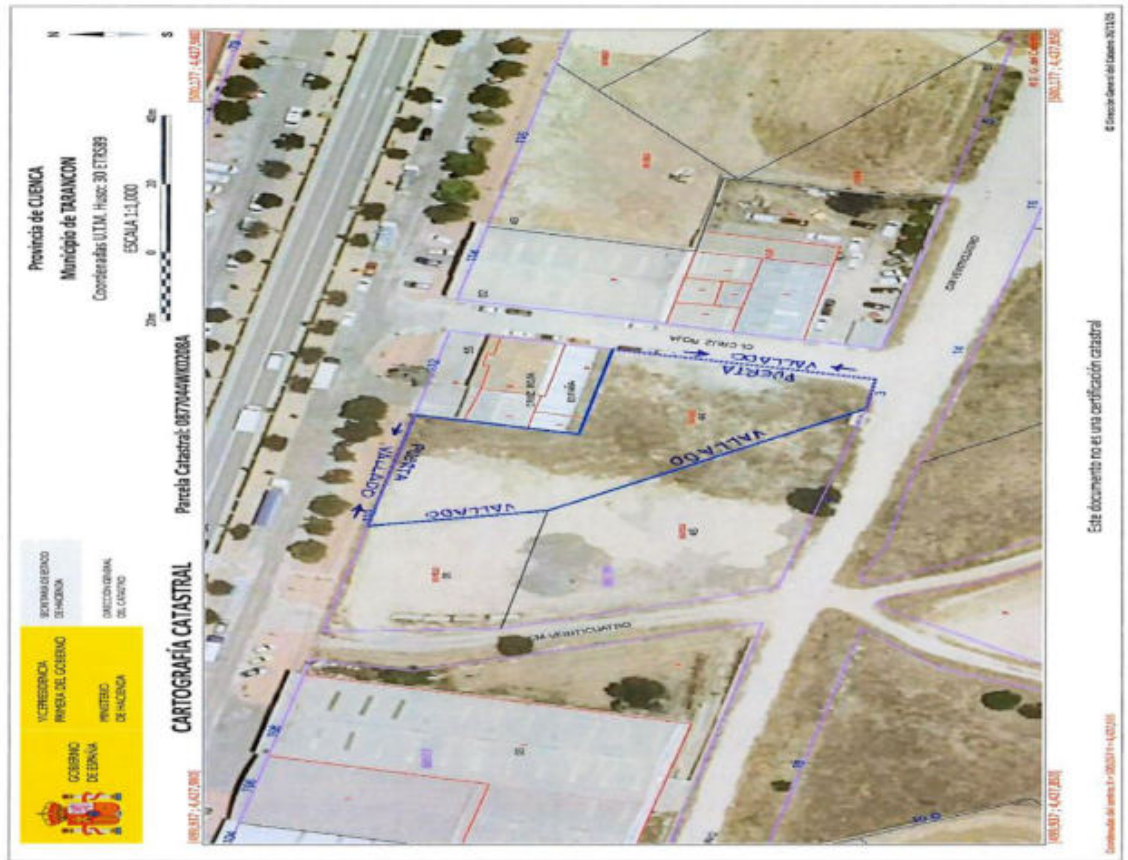
Las obras tendrán carácter provisional, serán demontables y removibles, sin perjuicio al entorno.

Los materiales aplicados, serán simplemente de alambra, incluso las dos puertas previstas.

Nunca impedirán la ejecución del planeamiento.



El Presupuesto de Ejecución Material asciende a 2.664,58 €.



## **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:*

- c) *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.*





## Castilla-La Mancha

- d) *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.

6. *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.*
7. *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.*
8. *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.*
9. *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.*
10. *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.*

4. *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.*
5. *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.*
6. *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





## Castilla-La Mancha

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 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 la memoria objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trata efectivamente de Suelo Urbano No Consolidado, concretamente dentro de la UA AREG-AREU 77. 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, 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 del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad, que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Tarancón, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

### **PUNTO 3º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la Calificación Urbanística, si procede:**

#### **PUNTO 3.1. - EXPTE. 6/25. RELATIVO AL PROYECTO DE “CANtera DE ARCILLAS -EL TÍO ABEL-” PROMOVIDO POR CERÁMICAS DE MIRA, S.L. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE NARBONETA (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 24 de abril de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 106, de 4 de junio de 2025.
  - Periódico “La Tribuna de Cuenca” de 6 de junio de 2025.

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

3. Acreditación municipal de fecha 28 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.
4. Informe municipal de fecha 28 de octubre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
5. Certificado municipal de fecha 28 de octubre de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Resolución de 09/08/2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto: Autorización de explotación de arcillas como recurso de la sección A), denominada El Tío Abel, situada en el término municipal de Narboneta (Cuenca). Expediente: PRO-CU-22-1256. [2023/7191].
7. Resolución de 23 de abril de 2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca de Autorización del aprovechamiento de arcillas como recurso de la sección A), titulada “El Tío Abel, nº 425”, sita en el término municipal de Narboneta (Cuenca), así como del respectivo plan de restauración correspondiente a dicha explotación.
8. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 9 de junio de 2025, en materia de patrimonio cultural.
9. Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento sobre afección y acceso desde la CM-2109 de fecha 26 de noviembre de 2025, en el que concluye que no pone objeción a la ejecución del proyecto, pero teniendo en cuenta las consideraciones del informe, que se dan por reproducidas, y el cumplimiento de la normativa sobre carreteras.

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





## ESTUDIO TÉCNICO

Proyecto de autorización sección "A", cantera de arcillas, denominada "El Tío Abel", ubicada en la parcela nº 5, del polígono nº 16, del término municipal de Narboneta, redactado y firmado por D. José María Sevilla Maiquez, Ingeniero Técnico de Minas, colegiado nº 1047 (Madrid).

El objeto del proyecto es la extracción de arcillas de la parcela 5 del polígono 16 del término municipal de Narboneta, para el abastecimiento de la fábrica de cerámica que la empresa promotora posee en la localidad de Mira (Cuenca) dando así continuidad a su funcionamiento, quedando delimitada por las coordenadas especificadas en el Anexo I en la tabla denominada "Perímetro superficie afectada", en dicho Anexo I quedan incluidos también los demás parámetros de la explotación (superficie de extracción, taludes, profundidad, etc.). La zona de actuación se ubica a unos 3.700 m al suroeste del núcleo urbano de Narboneta (Cuenca) en el paraje conocido como "Rento del Buitre"; el promotor indica que el acceso a la cantera se consigue desde la carretera CM-2109, al ser colindante con la parcela donde se ubicará la cantera. El material arrancado (arcillas) servirá para abastecer a la fábrica de cerámicas que el promotor tiene en Mira (Cuenca).

El proyecto consiste en la extracción de arcillas dentro del perímetro de explotación solicitada, y que afecta parcialmente a la parcela 5 del polígono 16 del término municipal de Narboneta (Cuenca), afectando la zona de labores a 31.553 m<sup>2</sup> del total de 87.953 m<sup>2</sup> que tiene la parcela, una vez restadas las franjas de protección y habiendo tenido en cuenta las indicaciones realizadas por los distintos organismos en sus informes.

Sólo habrá una zona explotable continua y se empleará el método a cielo abierto mediante una excavación tridimensional por banqueo, hasta alcanzar el fondo previsto (profundidad máxima prevista de 18 metros) y sin llegar a alcanzar en ningún caso el nivel freático. Habrá una franja de seguridad alrededor del perímetro de la zona explotable y de las infraestructuras existentes. Se explotará por banqueo descendente no afectando en ningún caso a las fajas perimetrales de seguridad; existirá un solo frente de avance en la explotación, no existiendo vertedero ni escombrera de estériles. El acopio existente será de tierra vegetal en forma de cordón y con una altura no superior a los dos metros, situado en los alrededores de la zona de extracción.

Los taludes de explotación estarán comprendidos entre los 90° y los 72°, realizando las labores de restauración de forma paralela a las labores extractivas y conforme el cronograma presentado, quedando los taludes finales restaurados del tipo 1V:3H. Se realizará la restauración de la parcela mediante la roturación de las zonas compactadas, extendido de tierra vegetal, etc. Las superficies que se deban revegetar con especies forestales se realizarán con las densidades y especies indicadas en la tabla correspondiente incluida en el Anexo I.

Se indica que no realizará ninguna captación de agua superficial o subterránea utilizando únicamente la de la plaza de la cantera o camiones cisterna con la previa autorización correspondiente.



Localización de la explotación:

- ✓ Paraje: Rento del buitre.
- ✓ Término municipal: Narboneta.
- ✓ Provincia: Cuenca.
- ✓ Polígono: 16.
- ✓ Parcela nº 5.
- ✓ Superficie solicitada como Sección A): 3,1553 Ha.
- ✓ Coordenadas UTM ETRS89 (HUSO 30N) perímetro cantera:

Las coordenadas que definen el perímetro de las 3,1553 Ha que se solicitan como autorización Sección A) denominada "El Tío Abel", se recogen en la tabla que se muestra a continuación

COORDENADAS UTM (ETRS89) HUSO 30 N PERÍMETRO CANTERA DENOMINADA "EL TÍO ABEL"		
Vértice	X	Y
1	626.612,85	4.399.976,07
2	626.625,97	4.399.975,96
3	626.641,97	4.399.975,77
4	626.677,58	4.399.970,14
5	626.683,00	4.399.955,45





## Castilla-La Mancha

6	626.688,03	4.399.937,69
7	626.693,62	4.399.919,72
8	626.699,09	4.399.904,86
9	626.704,00	4.399.897,37
10	626.711,08	4.399.884,86
11	626.699,49	4.399.872,89
12	626.695,47	4.399.868,51
13	626.691,75	4.399.865,02
14	626.686,39	4.399.861,94
15	626.680,42	4.399.859,15
16	626.664,25	4.399.853,02
17	626.653,86	4.399.848,77
18	626.634,17	4.399.832,63
19	626.625,25	4.399.825,92
20	626.617,11	4.399.822,00
21	626.599,38	4.399.812,66
22	626.564,95	4.399.835,00
23	626.536,56	4.399.848,43
24	626.498,09	4.399.854,64
25	626.471,22	4.399.865,55
26	626.429,11	4.399.891,40
27	626.417,46	4.399.898,82
28	626.402,14	4.399.929,35
29	626.414,10	4.399.933,83
30	626.449,17	4.399.945,42
31	626.514,10	4.399.959,18
32	626.545,46	4.399.966,08
33	626.576,80	4.399.972,98
34	626.596,20	4.399.976,34

Tabla 1 Coordenadas UTM (etrs89) Huso 30 N. perímetro cantera El Tío Abel.



AÑOS	PRODUCCIÓN ESTIMADA (M <sup>3</sup> )	PRODUCCIÓN ESTIMADA EXPRESADA EN TM
1	14.000	25.200
2	14.000	25.200
3	14.000	25.200
4	14.000	25.200
5	14.000	25.200
6	14.000	25.200

Tabla 6 Producciones anuales estimadas

El coste total referido a metro cúbico de material obtenido en la cantera, ascenderá por tanto a:

EXPLOTACIÓN.....	1,29 €
MATERIALES.....	0,48 €
GASTOS GENERALES.....	0,39 €
TOTAL GENERAL.....	2,16 €

Si se realiza el plan previsto, con un arranque anual medio de 14.000 m<sup>3</sup> de arcillas, tendremos el siguiente presupuesto.

Luego el presupuesto de ejecución anual será:

$$14.000 \text{ m}^3 \cdot X 2,16 \text{ € / m}^3 = 30.240,00 \text{ Euros.}$$

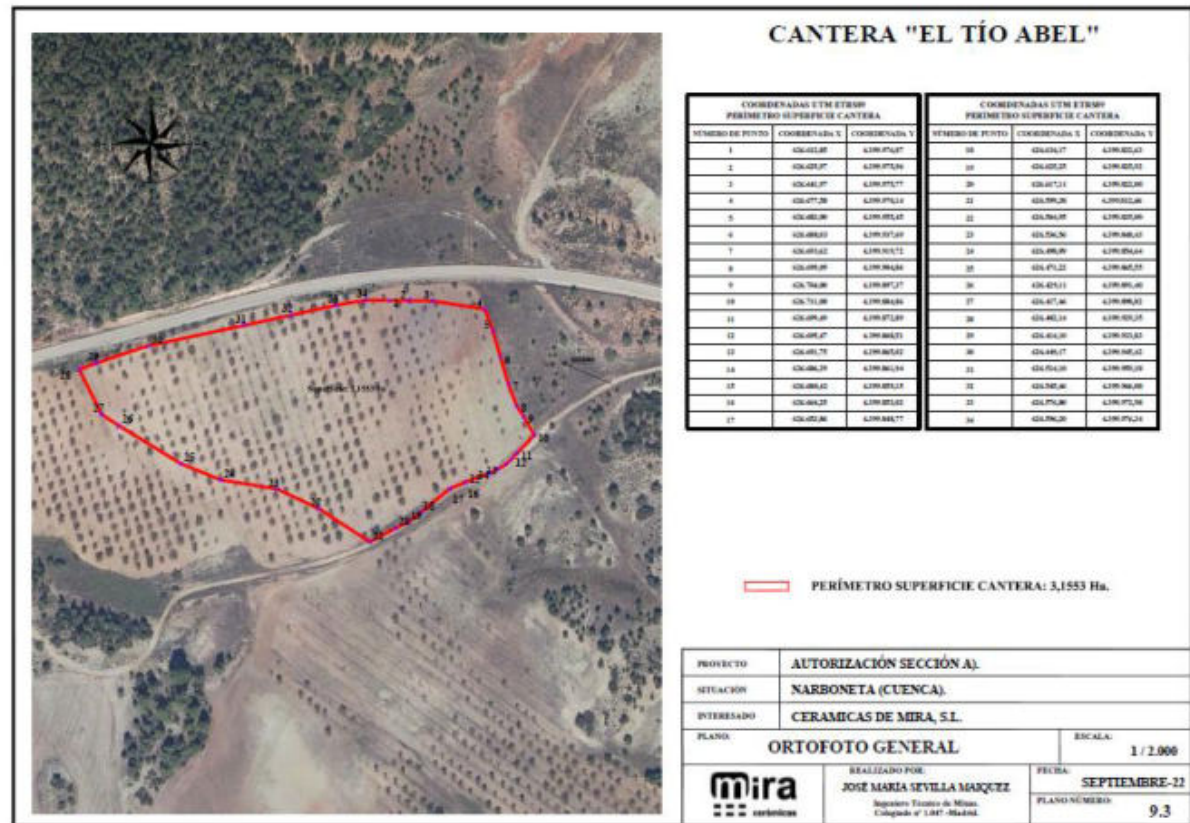
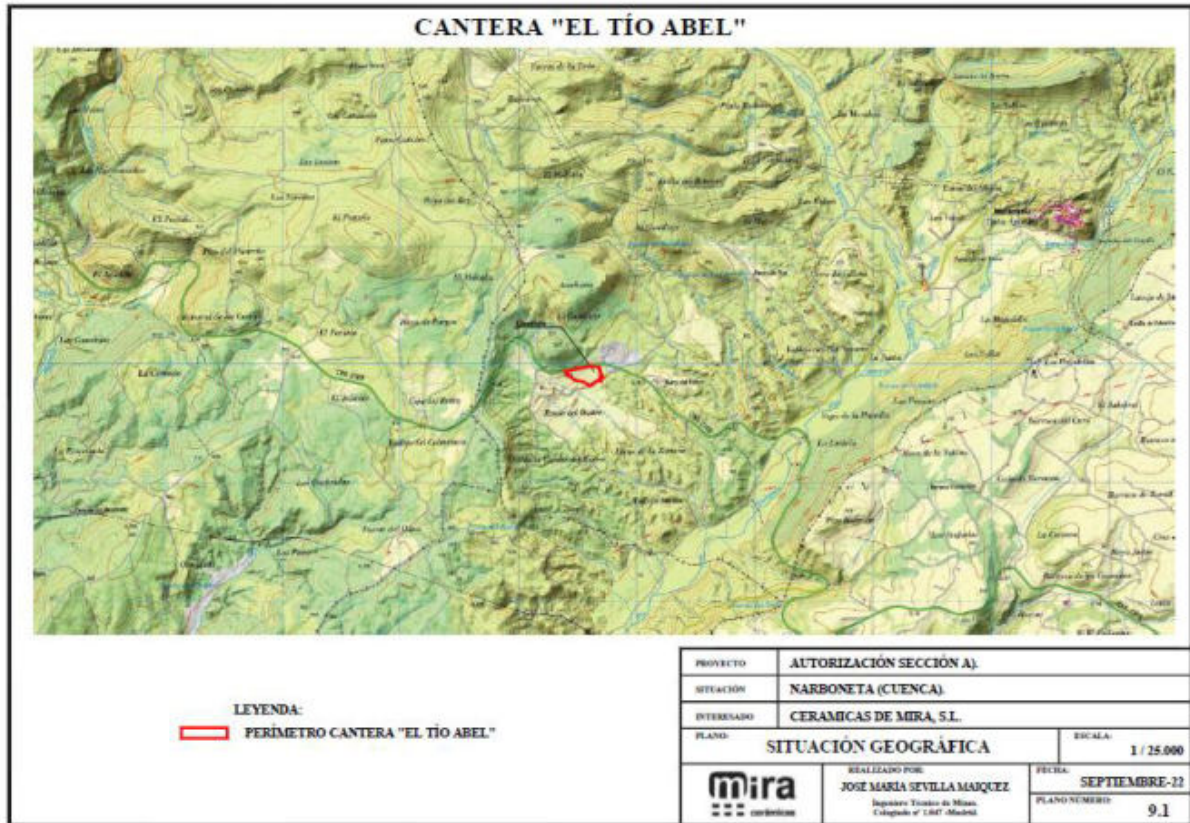
Dado que se estima una vida de la cantera de 6 años, el presupuesto total de explotación ascenderá a:

$$30.240,00 \text{ €/año} \cdot X 6 \text{ años} = 181.440,00 \text{ Euros.}$$

Asciende por lo tanto el presente presupuesto a la cantidad de CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS (181.440,00 €)

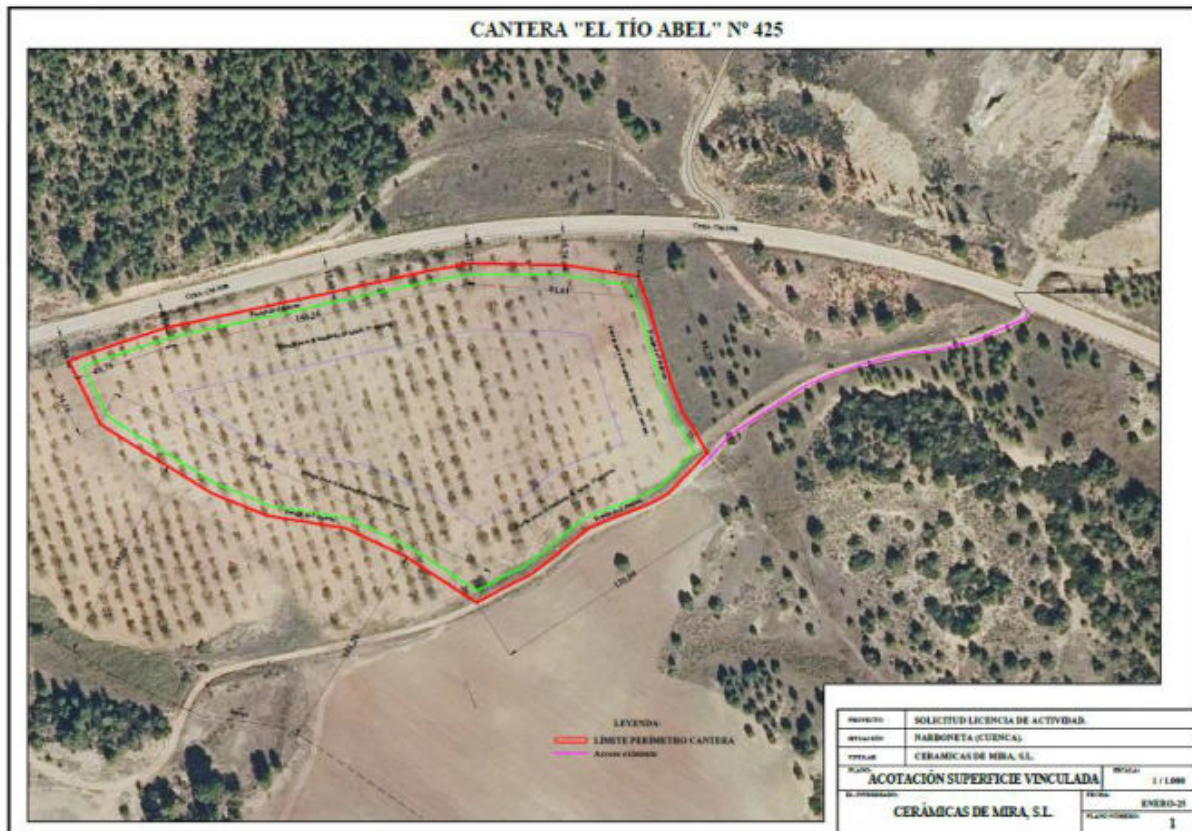
En cuanto a las infraestructuras básicas: Justificación de no necesidad de infraestructuras básicas según escrito de fecha 24/04/2024.





Documento Firmado Electrónicamente  
Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, ACTIVIDAD EXTRACTIVA Y MINERA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) primer guion del RSR. Según este precepto, “actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.” Este Uso se desarrolla en el artículo 22 del RSR.

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

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

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

### **Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Industrial, actividad extractiva y minera
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 16, parcela 5
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. parcela</i>	89.227,00 m2
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	31.553,00 m2
<i>Superficie construida</i>	No existen construcciones ni instalaciones
<i>Ocupación</i>	--- m2 (--- %)





Castilla-La Mancha

Retranqueos	Cumple, según planos
-------------	----------------------

### INFORME JURÍDICO.

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

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

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

### ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

### PUNTO 3.2.- EXPTE. 35/25. RELATIVO AL “PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE Y URBANIZACIÓN DE PARCELA” PROMOVIDO POR TRANSPORTES HNOS. LAOSA ESTEBAN, S.L. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HONRUBIA (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 11 de diciembre de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 77 de 23 de abril de 2025
  - La Tribuna de 22 de abril de 2025

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 27 de octubre 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 22 de mayo de 2025.
4. Resolución de alcaldía de fecha 19 de mayo de 2025 relativo 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 24 de junio de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rustico de Reserva y No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 26 de febrero de 2025, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
7. Resolución de la Consejería de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 25 de febrero de 2025, informando favorablemente el proyecto en materia de patrimonio cultural.
8. Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sobre distancias para la construcción en nave industrial de fecha 13 de junio de 2023, en el que se realizan consideraciones. Asimismo, se aporta solicitud de informe respecto al acceso de fecha 22 de noviembre de 2024.
9. Autorización del Ayuntamiento de Honrubia de acceso a la red municipal de agua potable y a la red de saneamiento, de fecha 17 de julio de 2025.

### **ESTUDIO TÉCNICO**

El documento técnico aportado denominado PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE Y URBANIZACIÓN DE PARCELA, en la parcela 1063, polígono 512 del TTMM de Honrubia, y Proyecto de INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE B.T. PARA USO COMO CENTRO LOGÍSTICO DE TRANSPORTE Y GARAJE-TALLER PROPIO, firmados y visados con fechas 22 y 27 de octubre





## Castilla-La Mancha

de 2025 por D. Juan Francisco Martínez Patiño, Ingeniero Técnico Industrial, Colegiado Nº 1788 del COITI Albacete, y anexos complementarios.

TRANSPORTES HNOS. LAOSA ESTEBAN, S.L. desarrolla su actividad en el campo de la logística del transporte de mercancías, y requiere de unas instalaciones en las que se pueda almacenar producto, realizar transbordo entre vehículos de mercancías, así como servir de garaje y taller para mantenimiento y reparaciones de menor entidad de sus vehículos.

Está previsto realizar una explanación y pavimentación de la parcela y construir una nave de 2.430 m<sup>2</sup> de superficie, que dispondrá de una zona destinada a oficinas, así como una zona de aparcamiento al aire libre.

La parcela en cuestión linda al noreste por el resto de las propias parcelas adquiridas por el promotor, por el sureste con otras parcelas destinadas a uso agrícola, por su lindero suroeste con la autovía A-3, y finalmente por su lindero noroeste con un camino que es el que sirve de acceso a la parcela.

La parcela 1063 del polígono 512, del término municipal de Honrubia, con referencia catastral 16107A512010630000ZH, dispone de una superficie de 18.486 m<sup>2</sup>s.

Las superficies proyectadas son las siguientes:

CUADRO SUPERFICIES (PLANTA BAJA)		
DESIGNACIÓN	Super. Útil	Super. Const.
Almacén	2233.00 m <sup>2</sup>	2273.00 m <sup>2</sup>
Oficinas	144.40 m <sup>2</sup>	157.00 m <sup>2</sup>
Suma total...	3735.70 m <sup>2</sup>	2430.00 m <sup>2</sup>

CUADRO SUPERFICIES (PLANTA PRIMERA)		
DESIGNACIÓN	Super. Útil	Super. Const.
Oficinas	144.40 m <sup>2</sup>	157.00 m <sup>2</sup>

	Super. Útil	Super. Const.
TOTAL ...	3880.10 m <sup>2</sup>	2587,00 m <sup>2</sup>

DESIGNACIÓN	Super.
urbanización	7426.35 m <sup>2</sup>

Vallado: Se procederá al vallado perimetral de la parcela empleándose malla metálica de simple torsión.

Nave con estructura porticada y cubierta a dos aguas. La altura a alero de la nave es de 6 m y a cumbre de 8,10 m.

Servicios: se dotará a la parcela de los siguientes servicios:

o Suministro de energía eléctrica conforme al punto de entronque facilitado por la compañía suministradora (Iberdrola).

o Abastecimiento de agua potable mediante conexión a la red municipal.

o Saneamiento de aguas residuales mediante conexión a la red municipal.

El presupuesto de ejecución material de la nave y urbanización es de 521.761,25 €.



El presupuesto de ejecución material del proyecto de instalación eléctrica es de 6.732,74 €.

**Por lo tanto, el presupuesto de ejecución material total es de 528.493,99 €.**

A la actividad se vincula la totalidad de la superficie de la parcela afectadas. La superficie total vinculada asciende a 18.486 m<sup>2</sup>. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 2.430 m2. Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es 13,15 %.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) tercer guion del RSR, y artículo 2, punto 4, tercer guion. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, las “*depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente*”. Este Uso se desarrolla en el artículo 24 del RSR.

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

Esta norma, en su artículo 7 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media, y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación y las instalaciones del 20% en suelo rústico de reserva y del 10 % en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

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

**La superficie a repoblar asciende a 9.245,10 m2, lo que supone un 50,01 %.**

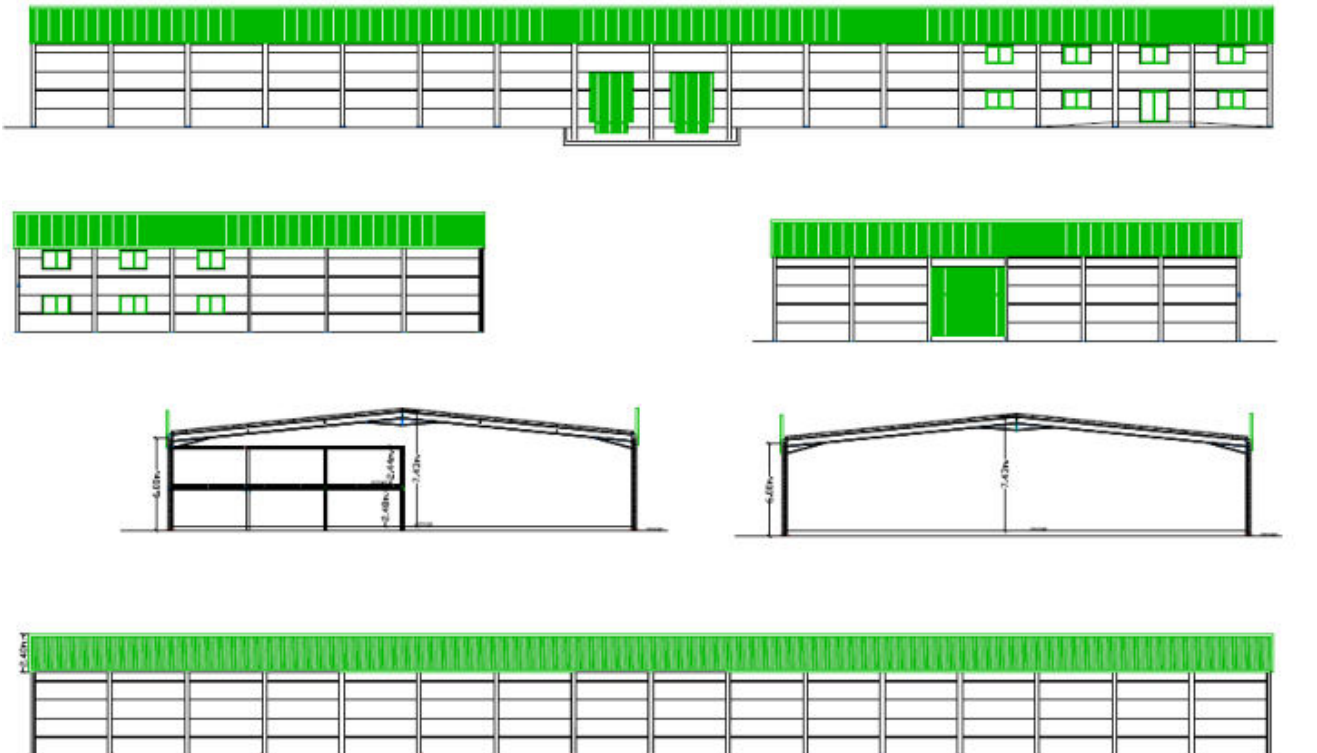
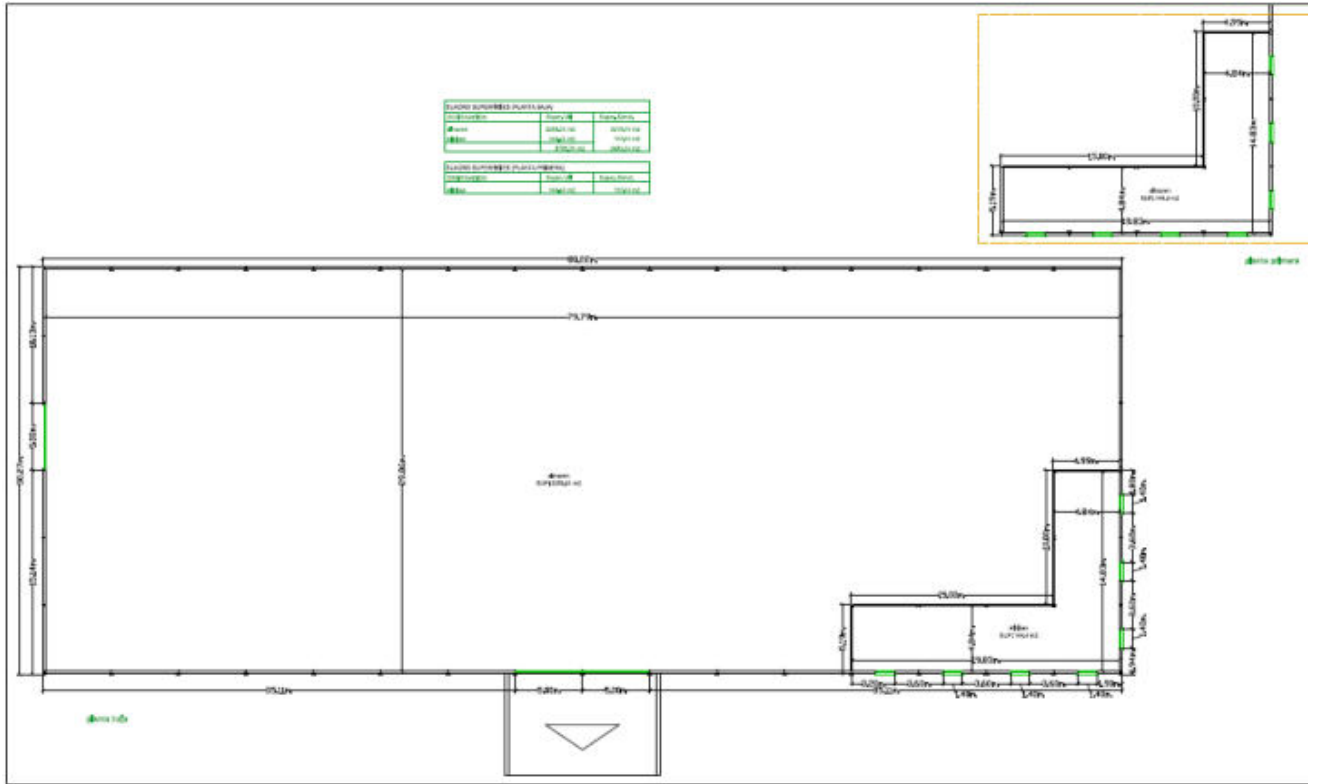
Conforme al artículo 64.4.2º TR LOTAU, la superficie a replantar no será inferior a la mitad total de la finca. La superficie a replantar es de 9.245,10 m2 igual al 50,01 % de la superficie total de la finca.

### **Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Industrial
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 512, parcela 1063
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. parcela</i>	18.486 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	18.486 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	2.430 m <sup>2</sup> (13,15 %)







**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





## Castilla-La Mancha

se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los citados artículos 60 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 9.245,10 m<sup>2</sup>, superando por tanto el 50% de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR

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

### ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- **Fijar en un 3% 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, del que dos tercios corresponden a los municipios en los que se desarrolle la actuación, que se repartirá entre éstos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el tercio restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).**

- Para la JCCM: 1% sobre 528.493,99 € (5.284,94€)

- Para el municipio de Honrubia: 2% de 528.493,99 € (10.569,88 €)



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

- (El ingreso no lleva IVA)

**PUNTO 3.3. - EXPTE. 49/25. RELATIVO AL “PROYECTO DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 499 KWN PF LA PRADERA” PROMOVIDO POR ENERGÍAS SOSTENIBLES BSC, S.L. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUETE (CUENCA).**

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

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

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 3 de diciembre de 2023.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 53, de 14 de marzo de 2024
  - Periódico digital Voces de Cuenca, de 3 de febrero de 2024
  - Tablón de Anuncios municipal, de 14 de marzo a 12 de abril de 2024

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 22 de mayo de 2024.

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 21 de noviembre de 2025.





## Castilla-La Mancha

4. Informe municipal de fecha 21 de noviembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
  - d) Los terrenos donde se ubica la instalación están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
5. Resolución de fecha 11 de noviembre de 2024 de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible de autorización administrativa previa y de construcción.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 25 de marzo de 2024, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental, y se realizan consideraciones que se dan por reproducidas.
7. Informe del Servicio de Medio Natural de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de marzo de 2024, en el que se realizan consideraciones.
8. Informe del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de 9 de abril de 2024 donde se expone lo siguiente:

*“(...) ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE CUENCA, RESUELVE:*

*Que para la correspondiente resolución favorable del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural Provincial y la posterior autorización del Proyecto de referencia, se debe añadir o incorporar por el promotor a la documentación ya aportada:*

*1.- Estudio de Afcción al Patrimonio Cultural, mediante la correspondiente propuesta de prospección previa con carácter intensivo de la parcela afectada por el proyecto de referencia en el término municipal de Huete (Cuenca), por parte de un arqueólogo expresamente autorizado.*

*El correspondiente Permiso de Prospección Arqueológica Superficial Intensiva, 240139-P, se emite como continuación de la presente resolución, y entrará en vigor a la firma de la dirección arqueológica y con la comunicación del inicio de las obras. (...)”*

El 9 de abril, en informe emitido por el mismo Servicio de Patrimonio, resuelve AUTORIZAR:

*“A D<sup>a</sup>. María del Mar Juzgado Navarro, en calidad de dirección arqueológica de los mismos, para que desarrolle los referidos trabajos arqueológicos, con las condiciones que se establecen al dorso de este documento. (...)”*

9. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 26 de junio de 2024, en el que se informa:

*“Dado que la propuesta de actuación se encuentra fuera de la zona de policía de cauces no es necesario obtener autorización de este Organismo.”*

*“Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>. Como no se aprecia la presencia de*



*cauces públicos no es posible que se afecte a Reservas Naturales Fluviales. Tampoco consta la presencia de zonas protegidas de aquellas que se recogen en el Registro de Zonas Protegidas del Anexo 4 del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Tajo.”*

10. Informe del Servicio de Carreteras de Cuenca de la Consejería de Fomento, de fecha 9 de septiembre de 2024, en los que se concluye que no se ponen objeciones a la actuación prevista y se indica lo siguiente:

*“Se hace constar que previamente al inicio de cualquier actuación, será necesario que el interesado presente una solicitud en la Delegación Provincial de Fomento en Cuenca, y espere a obtener la correspondiente Resolución de autorización, la cual incluirá un condicionado de obligado cumplimiento la instalación no afecta a la red de carreteras autonómica.”*

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**

- **Referencia:** 2703/01585 (DP: 16270200850).
- **Titular:** ENERGÍAS SOSTENIBLES BSC, S.L. (B44712776).
- **Documentación Técnica:**
  - Proyecto de ejecución denominado Planta solar fotovoltaica de 499 kWn “PF La Pradera”, firmado por el ingeniero industrial Antonio José Navarro Albal, colegiado nº 91 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Albacete, con fecha de firma 29/11/2023. Declaración responsable del técnico competente proyectista de fecha de firma 29/11/2023.
  - Memoria de corrección de erratas al Proyecto de ejecución denominado Planta solar fotovoltaica de 499 kWn “PF La Pradera”, firmado por el ingeniero industrial Antonio José Navarro Albal, colegiado nº 91 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Albacete, con fecha de firma 01/04/2024. Declaración responsable del técnico competente proyectista de fecha de firma 01/04/2024.
- **Características técnicas:** Planta Solar Fotovoltaica de 499 kW de potencia instalada (en inversores), 3 inversores, 1 centro de transformación, protección y medida y línea subterránea de media tensión 20 kV simple circuito para entronque con la línea 301 Huete – Carrascosa del Campo, propiedad de la Sociedad Eléctrica Nuestra Señora de los Desamparados, S.L., en el apoyo 301-21. Las actuaciones a realizar son:
  - Central Solar Fotovoltaica de 499 kW instalados, ubicada en la parcela 39 del polígono 517, del término municipal de Huete (Cuenca). Superficie total delimitada por vallado de FV: 1,101 ha. con una longitud de vallado de 429 m. Formada por un total de 1.196 módulos fotovoltaicos bifaciales, modelo Longi Solar LR5-72HBD 545M o similar, con una potencia unitaria máxima de 545 Wp. Los módulos se dispondrán sobre estructuras de tipo seguidores solares sobre 1 eje horizontal (N-S) para seguimiento automático (E-O), hincadas directamente al terreno. La potencia pico total de la central es de 651,82 kW. La potencia nominal en inversores es de 499 kW, correspondiente a la potencia instalada, con 3 inversores tipo string marca Huawei modelo SUN2000 215KTL-H0 o similar, para la conversión de CC a CA, con una potencia nominal en alterna de 175 kW dos de ellos y el tercero tarado a 149 kW.
  - Centro de transformación, protección y medida en edificio prefabricado de hormigón cuya finalidad es la elevación de 800 V a 20 kV. Se dispone de 1 transformador de 630 kVA, tipo interior y 3 celdas modulares con aislamiento integral en gas SF6 que corresponden a 1 celda de línea, 1 celda de protección general con interruptor automático y 1 celda de medida.





## Castilla-La Mancha

- Línea subterránea de media tensión 20 kV, simple circuito, y longitud aprox. de 440 m, para entronque aéreo-subterráneo, que conecta el centro de transformación, protección y medida con la línea 301 Huete – Carrascosa del Campo en el apoyo nº 301-21, a sustituir por un apoyo de amarre tipo C 2000- 16 y en el cual se va a instalar un órgano de corte en red (OCR), propiedad de la Sociedad Eléctrica Nuestra Señora de los Desamparados, S.L. Coordenadas del apoyo X: 525.177, Y: 4.439.745. Conductores: AI RH5Z1 12/20 kV y sección de 3x(1x150) mm<sup>2</sup>.

- **Acceso y conexión:** Dispone de comunicación de la empresa distribuidora Sociedad Eléctrica Nuestra Señora de los Desamparados, S.L., de 07/11/2023, referencia: JOQ3MO, en donde se emite los permisos de acceso y conexión del proyecto de referencia, y concediéndose una potencia de acceso de 499 kW.
- **Finalidad:** Producción de energía eléctrica y vertido a la red de distribución.

Las parcelas afectadas por la actividad son las parcelas 39 y 38 del polígono 519 del término municipal de Huete.

La superficie vinculada de la parcela 39 del polígono 517 es de 14.175 m<sup>2</sup> y de la parcela 38 del polígono 517 es de 351 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, la superficie total vinculada es de 14.526 m<sup>2</sup>.

La superficie ocupada por las diferentes edificaciones e instalaciones es la siguiente:

Módulos solares y seguidores	3.057 m <sup>2</sup>
Inversores	2,18 m <sup>2</sup>
Edificio de control	31,19 m <sup>2</sup>
Centro de transformación	14,47 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, la superficie total ocupada es de 3.104,84 m<sup>2</sup>, lo que supone un 21,37 %.

El presupuesto de ejecución material es el siguiente:

Presupuesto de ejecución material del proyecto de planta solar fotovoltaica: 362.730,03 €.

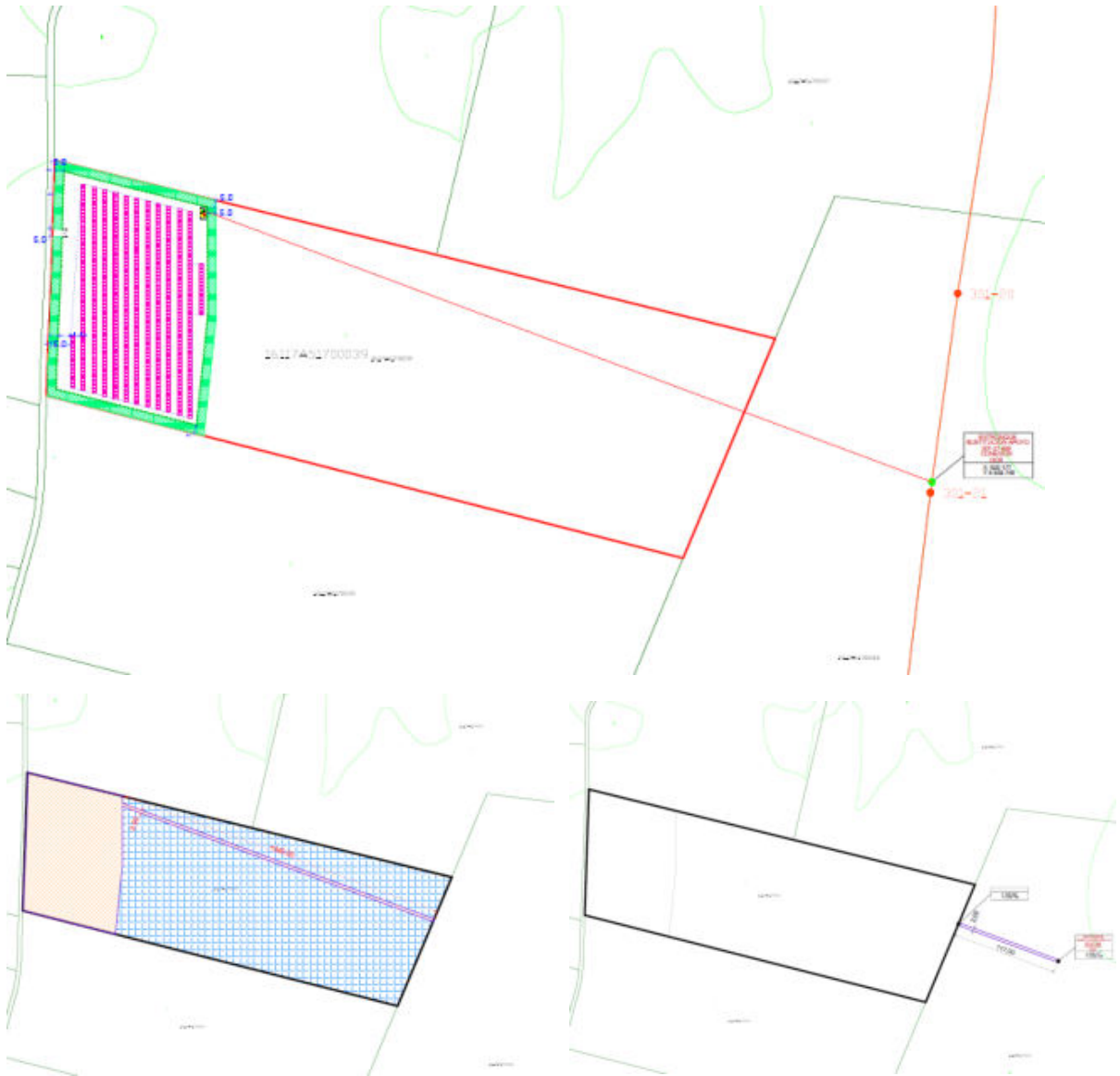
Presupuesto de ejecución material del proyecto de modificación de acceso de camino denominado "del monte de la campara a carretera CM-310 en PK 96+235 es de 10.013,20 €.

Por lo tanto, el presupuesto total de ejecución material es de 372.743,23 €.

### Características de la actividad

<i>Uso</i>	Instalación solar fotovoltaica
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 517, parcelas 38 y 39
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	14.526 m <sup>2</sup>
<i>Superficie ocupada</i>	3.104,84 m <sup>2</sup> (edificaciones e instalaciones) 21,37 %







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 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 30 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 función de a la amortización de la inversión inicial de la instalación.

### **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 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).
- 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 30 años, advirtiendo expresamente al solicitante, en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

### **PUNTO 3.4. - EXPTE. 50/25. RELATIVO AL “PROYECTO DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA” PROMOVIDO POR ENERGÍAS SOSTENIBLES LA SABINA, S.L. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUETE (CUENCA).**

En este punto, D<sup>a</sup> Carmen Mota Utanda reflexiona invitando a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha como productora, más que consumidora de energías renovables, a elaborar un instrumento de planificación, en el que se decida qué lugares son los más recomendables para instalar estas energías.

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 30 de noviembre de 2023
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 157, de 14 de agosto de 2024.
  - Periódico Voces de Cuenca, 11 de julio de 2024.
  - Tablón de Anuncios municipal, de 14 de agosto de 2024 al 13 de septiembre de 2024.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 23 de septiembre de 2024.
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 24 de septiembre de 2024.
4. Informe de alcaldía de fecha 14 de noviembre de 2024 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 22 de septiembre de 2024, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 23/04/2024, donde se establece que no es necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Informe del Servicio de Medio Natural de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 26 de julio de 2024, en el que se realizan consideraciones.



8. Resolución de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible de 23/09/2025 otorgando autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción

9. Informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 25 de julio de 2024 en materia de afección al patrimonio cultural autorizable con condiciones.

10. Informe de fecha de 30 de julio de 2024 de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, como Administración titular de la carretera CM-310, en el que concluye:

*“En lo referente a la carretera no se ponen objeciones a la actuación prevista en la documentación técnica adjunta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

- *Para obtener autorización de acceso a la planta fotovoltaica “La Sabina” se debe presentar documentación técnica complementaria que subsane los conceptos expuestos en el presente informe relativos al acceso a la carretera CM-310.*
- *La ejecución de la actuación estará sujeta a autorización previa por la Administración titular de la carretera, a solicitud del interesado”.*

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**

- **Referencia:** 2703/01665 (DP: 162702-008501).
- **Titular:** ENERGÍAS SOSTENIBLES LA SABINA, S.L. (B44712800).
- **Documentación Técnica:**
  - Proyecto de ejecución denominado Planta solar fotovoltaica de 499 kWn “PF La Sabina”, firmado por el ingeniero industrial Antonio José Navarro Albal, colegiado nº 91 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Albacete, con fecha de firma 20/03/2025. Declaración responsable del técnico competente proyectista de fecha de firma 21/03/2025.
  - **Características técnicas:** Planta Solar Fotovoltaica de 499 kW de potencia instalada (en inversores), 3 inversores, 1 centro de transformación, protección y medida y línea subterránea de media tensión 20 kV simple circuito para entronque con la línea 301 Huete – Carrascosa del Campo, propiedad de la Sociedad Eléctrica Nuestra Señora de los Desamparados, S.L., en el apoyo 301-22. Las actuaciones a realizar son:

- Central Solar Fotovoltaica de 499 kW instalados, ubicada en la parcela 40 del polígono 517, del término municipal de Huete (Cuenca). Superficie total delimitada por vallado de FV: 1,10959 ha. con una longitud de vallado de 439 m. Formada por un total de 1.196 módulos fotovoltaicos bifaciales, modelo Longi Solar LR5-72HBD 545M o similar, con una potencia unitaria máxima de 545 Wp. Los módulos se dispondrán sobre estructuras de tipo seguidores solares sobre 1 eje horizontal (N-S) para seguimiento automático (E-O), hincadas directamente al terreno. La potencia pico total de la central es de 651,82 kW. La potencia nominal en inversores es de





499 kW, correspondiente a la potencia instalada, con 3 inversores tipo string marca Huawei modelo SUN2000 215KTL-H0 o similar, para la conversión de CC a CA, tarados para una potencia nominal en alterna de 175 kW dos de ellos y el tercero tarado a 149 kW.

- Centro de transformación, protección y medida en edificio prefabricado de hormigón cuya finalidad es la elevación de 800 V a 20 kV. Se dispone de 1 transformador de 630 kVA, tipo interior y 3 celdas modulares con aislamiento integral en gas SF6 que corresponden a 1 celda de línea, 1 celda de protección general con interruptor automático y 1 celda de medida. Además de un autotransformador de 16 kVA de SSAA 800/400 V.

- Línea subterránea de media tensión 20 kV, simple circuito, y longitud aprox. de 448 m, para entronque aéreo-subterráneo, que conecta el centro de transformación, protección y medida con la línea 301 Huete – Carrascosa del Campo en el apoyo nº 301-22, a sustituir por un apoyo de amarre tipo C 2000- 16 y en el cual se va a instalar un órgano de corte en red (OCR), propiedad de la Sociedad Eléctrica Nuestra Señora de los Desamparados, S.L. a sustituir por un apoyo de amarre tipo C-2000-16 bajo hilos y en el cual se va a instalar un órgano de corte de red (OCR) telemando denominándose el apoyo 301-22 BIS con coordenadas UTM ETRS 89 Huso 30: X: 525.162; Y:4.439.630 en la parcela 38 del polígono 17. Conductores: AI RH5Z1 12/20 kV y sección 3x(1x150) mm<sup>2</sup>.

- **Acceso y conexión:** Permisos de acceso y conexión de fecha de firma digital 15/09/2023 por parte de la empresa distribuidora Sociedad Eléctrica Nuestra Señora de los Desamparados S.L. y actualización de los mismos por cambio de sección del conductor de la acometida d/c para entronque con el apoyo 301-22BIS, pasando de 3x(1x240) mm<sup>2</sup> a 3x(1x150) mm<sup>2</sup> de fecha de firma digital 29/04/2024

- **Finalidad:** Producción de energía eléctrica y vertido a la red de distribución.

Las parcelas afectadas por la actividad son las parcelas 40 y 38 del polígono 517 del término municipal de Huete.

La superficie vinculada de la parcela 40 del polígono 517 es de 14.018,00 m<sup>2</sup> y de la parcela 38 del polígono 517 es de 450 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, la superficie total vinculada es de 14.468 m<sup>2</sup>.

La superficie ocupada por las diferentes edificaciones e instalaciones es la siguiente:

Módulos solares y seguidores	3.057 m <sup>2</sup>
Inversores	2,18 m <sup>2</sup>
Edificio de control	31,19 m <sup>2</sup>
Centro de transformación	14,47 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, la superficie total ocupada es de 3.104,84 m<sup>2</sup>, lo que supone un 21,46 %.

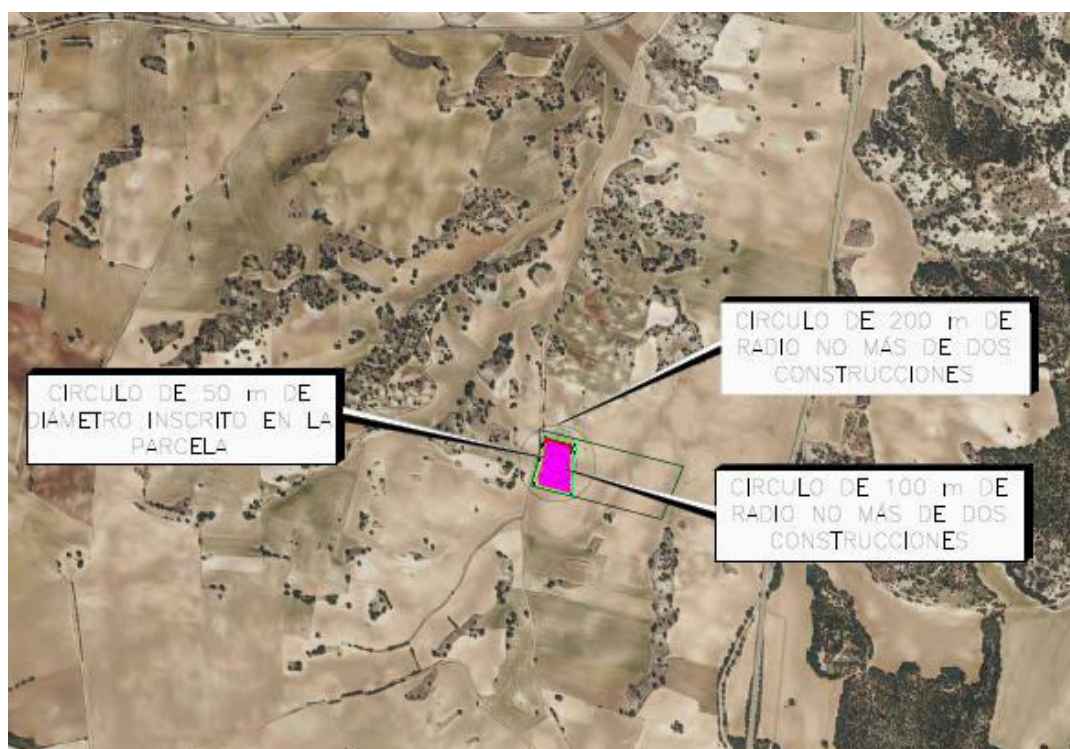
El presupuesto de ejecución material es el siguiente:

Presupuesto de ejecución material del proyecto de planta solar fotovoltaica: 362.826,59€.

### Características de la actividad

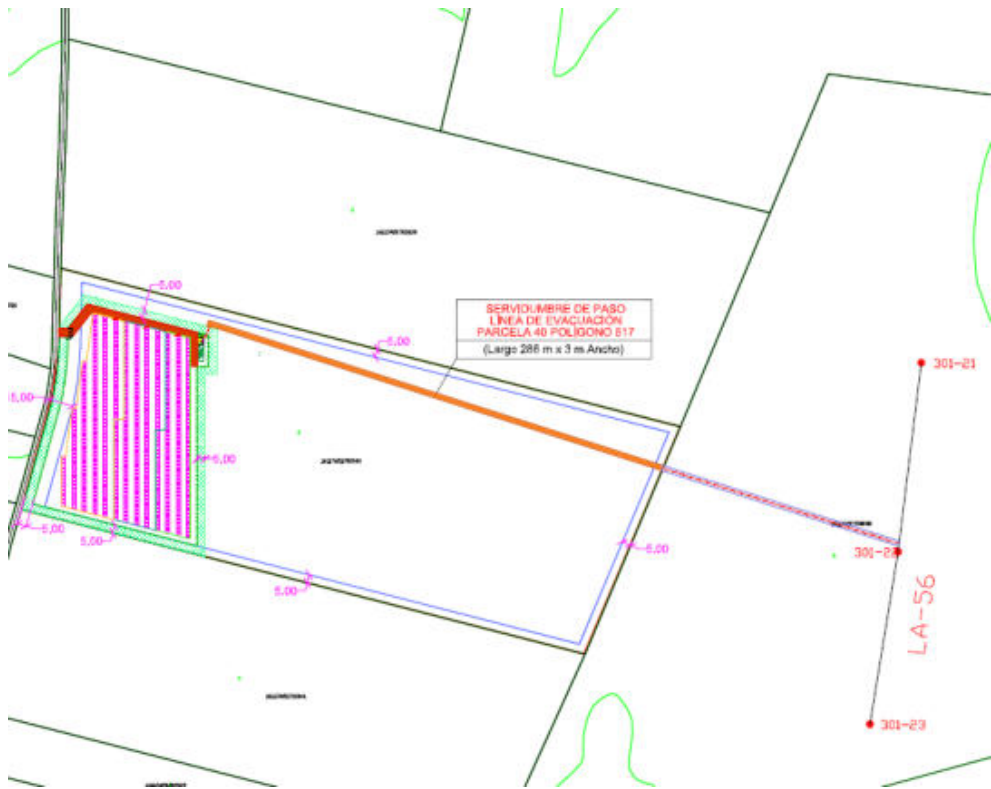


<i>Uso</i>	Instalación solar fotovoltaica
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 517, parcelas 38 y 40
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	14.468 m <sup>2</sup>
<i>Superficie ocupada</i>	3.104,84 m <sup>2</sup> (edificaciones e instalaciones) 21,46 %





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 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 30 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 función de a la amortización de la inversión inicial de la instalación.

### **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 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).
- 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 30 años, advirtiendo expresamente al solicitante, en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 3.5. - EXPTE. 53/25. RELATIVO AL PROYECTO DE “REFORMA DE LAMT 15 KV CIRCUITO ODC706” PROMOVIDO POR UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.A. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLACONEJOS DE TRABAQUE (CUENCA).**

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

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

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 5 de junio de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 116, de 18 de junio de 2025.
  - Periódico La Tribuna de Cuenca, de 23 de junio de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 21 de agosto 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 20 de octubre de 2025.
4. Informe de alcaldía de fecha 20 de octubre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.



5. Certificado municipal de fecha 20 de octubre de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Resolución de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca de autorización administrativa previa y aprobación del proyecto de ejecución de instalación eléctrica de alta tensión de 30 de mayo de 2025.
7. Solicitud a la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 07/08/2025, en materia de evaluación ambiental.
8. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 07/08/2025 en materia de afección al patrimonio cultural.
9. Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 08/08/2025, en materia de afección a cauces.

### ESTUDIO TÉCNICO

El presente Proyecto Técnico firmado con fecha 17 de enero de 2025 por D. Juan Santos Moro Ferrer, Ingeniero Técnico Industrial, colegiado nº 4409 C.I.T.I.N. consiste en "PROYECTO PARA REFORMA DE LAMT 15 KV CIRCUITO ODC706. TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLACONEJOS DE TRABAQUE (CUENCA)".

La empresa Unión Fenosa Distribución Eléctrica S.A. (UFD) pretende la reforma de la LAMT 15 kV denominada "Villaconejos de Trabaque-Albalate de las Nogueras" perteneciente al circuito ODC-706. Las actuaciones a realizar son:

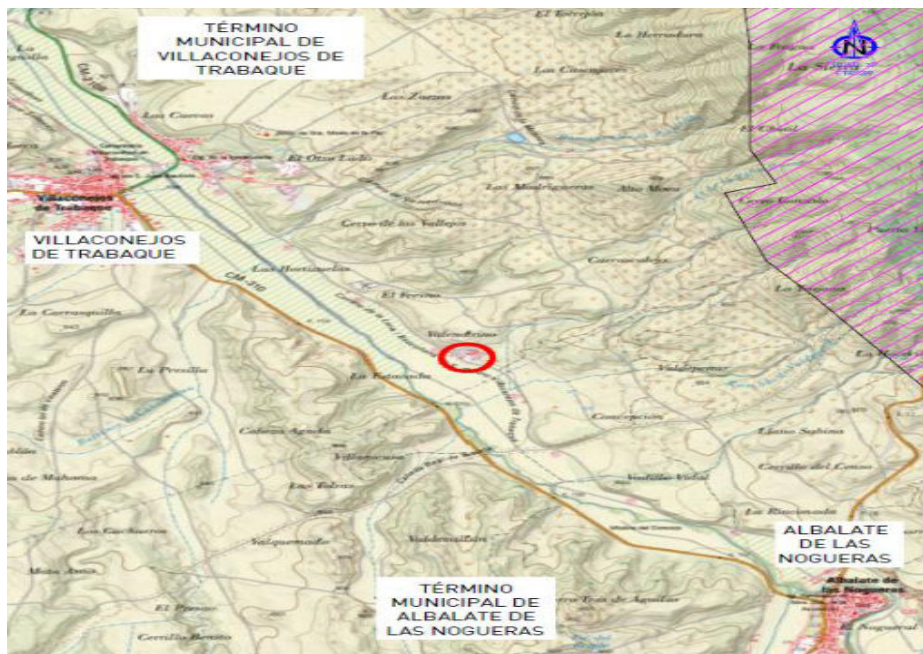
- 1.- Sustitución de apoyo número 109-6-89 por otro tipo C 14/1000 (H-35) e instalación en dicho apoyo antiescalo aislante.
- 2.- Sustitución de apoyo número 109-6-90 por otro tipo C 14/1600 (H-35) e instalación en dicho apoyo antiescalo aislante.
- 3.- Sustitución en el apoyo número 109-6-91 la cruceta existente por otro tipo H-35
- 4.- Retensado del conductor existente (LA-40) entre apoyos 109-6-88 y 109-6-902.

Longitud afectada: 443 m.

FINALIDAD: Adecuar la línea por distancia insuficiente a edificación.

SUBESTACION ALIMENTADORA: OLMEDA DE LA CUESTA

PRESUPUESTO: 1.719,14 €.







### **Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Dotacional privado, elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 15, parcelas 243 y 249
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva

### **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.

El TR LOTAU 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*





Castilla-La Mancha

*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 decide 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, por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección del Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular 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 VILLACONEJOS DE TRABAQUE. 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 3.6. - EXPTE. 55/25. RELATIVO AL PROYECTO DE “CONSTRUCCIÓN CIRCUITO KARTING” PROMOVIDO POR D<sup>a</sup>. ASTA BANYTE, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CHILLARÓN DE CUENCA (CUENCA).**

Durante la exposición y votación de esta calificación urbanística se ausenta D<sup>a</sup> Carmen Mota Utanda ante una posible causa de abstención por relación personal y laboral con el redactor del proyecto.

D<sup>a</sup> 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 interviene diciendo que la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible hizo una consulta al Servicio de Protección Ciudadana, para poder emitir su informe y solicita que se refleje lo expuesto por el Servicio de Protección Ciudadana en su respuesta.

Además, D<sup>a</sup> Patricia Panadero cree conveniente exponer las conclusiones del Servicio de Protección Ciudadana en esta sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y procede a leerlas.

Las conclusiones que expone literalmente son las siguientes:

*“Por parte de este Servicio de Protección Ciudadana, en el ámbito de nuestras competencias, se recomienda de profundizar en el estudio de los siguientes aspectos:*

*- De acuerdo al Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, **la actividad podría requerir de un plan de autoprotección**. En tal caso, el contenido del plan de autoprotección se deberá ajustar al Anejo II contenido mínimo del plan de autoprotección.*

*-Se deberían plantear medidas correctoras en detalle para minimizar el riesgo de contaminación de las aguas, suelo y atmósfera (impermeabilización, cubetos de contención, diseño del separador de hidrocarburos, aumento de las franjas de protección a terrenos colindantes en función de la inflamabilidad y la vegetación circundante...). En caso de ser necesario, también deberían plantearse medidas contra la contaminación acústica.”*

La representante de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, D<sup>a</sup> Dolores Yebra Llandres se compromete a recoger la respuesta del Servicio de Protección Civil en el informe que emita la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, una vez que cuenten con el informe de la Confederación Hidrográfica.

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 3 de junio de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 176, de 12 de septiembre de 2025
  - Las Noticias de Cuenca, semana del 15 al 21 de agosto de 2025

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de octubre de 2025.





## Castilla-La Mancha

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 13 de octubre de 2025.
4. Informe municipal de fecha 7 de octubre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 17 de septiembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como “Suelo Rústico de Reserva”.
6. Solicitud de evaluación de Impacto Ambiental a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 5 de junio de 2025.
7. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 11 de septiembre de 2025, en la que se resuelve informar favorablemente el proyecto.
8. Informe favorable de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Sanidad, de fecha 11 de diciembre de 2025.
9. Autorización de la Diputación Provincial de Cuenca, de fecha 13 de octubre de 2025, en relación con la carretera CUV-9122.
10. Solicitud de aprovechamiento de aguas subterráneas de nueva implantación para caudal hasta 7.000 m<sup>3</sup>/año a la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 2 de diciembre de 2025.
11. Informe del Servicio de Deportes de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 17 de octubre de 2025, por el que se informa favorablemente el proyecto en relación con el artículo 3.3 de 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.
12. Informe municipal, de fecha 8 de agosto de 2025, en el que se informa favorablemente sobre la sobre la afección socioeconómica de la implantación de un circuito recreativo de karting en la parcela 12 del polígono 5 de este término municipal, promovido por Dña. Asta Banyte, al entenderse que contribuye de forma significativa a los objetivos de desarrollo económico, empleo y fijación de población de Chillarón de Cuenca, sin generar impactos sinérgicos negativos ni conflictos funcionales con otros proyectos.

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 construcción de circuito de Karting, firmados por el arquitecto D. Ignacio Vignolo Pena, colegiado nº 9.885 en el COACM.

El objetivo del presente trabajo es la redacción de Proyecto Técnico para la tramitación de una calificación urbanística para la implantación de una actividad destinada a circuito de karting en Suelo Rústico de Reserva en el término municipal de Chillarón de Cuenca, en la provincia de Cuenca.

Este proyecto busca establecer un espacio recreativo que fomente el turismo y la actividad deportiva en la región, proporcionando una instalación segura y moderna para la práctica de karting, con un diseño que minimice el impacto ambiental y maximice la integración paisajística.

El solar se encuentra ubicado en el Polígono 5, parcela 12, del término municipal de Chillarón de Cuenca, en la provincia de Cuenca. La finca se ubica a una distancia de 500 metros al norte del casco urbano de Chillarón de Cuenca. El solar dispone de las siguientes características:

Referencia Catastral: 16022B005000120000JK

Superficie: 23.254 m<sup>2</sup>

Localización: Polígono 5. Parcela 12. Paraje El Tesoro. Chillarón de Cuenca (Cuenca)

Uso actual: Explotación agrícola de secano y pastizales

De acuerdo con la información catastral, consta una parcela inscrita en el interior de la finca objeto de calificación (parcela 11 del polígono 5). Dicha finca dispone de una superficie catastral de 178 m<sup>2</sup>). Se han tramitado consultas en relación, a la titularidad de dicha finca en catastro y el registro de la propiedad, sin que exista ningún dato al respecto (titularidad en investigación). Una vez comprobado que en la escritura de propiedad de la finca objeto de calificación no consta servidumbre de paso o referencia alguna a la finca inscrita en su interior, se ha iniciado expediente de dominio para la adscripción de dicha superficie a la parcela 12. En tanto en cuando dicho expediente de dominio no se resuelve definitivamente y se modifique la información catastral y registral, la presente memoria justifica el cumplimiento de las condiciones de calificación de acuerdo con la situación actual, garantizando su no alteración y la posibilidad de acceso a dicha finca.

La propuesta plantea la implantación de un circuito recreativo de Karting como mejora de los servicios y dotaciones de ocio y recreativas del entorno de Cuenca. El circuito se dispone de una longitud total de pista de 800 metros, con tres formatos de uso diferentes (pista corta de 370 m, pista media de 734 m y pista larga de 800 m).

El trazado sinuoso se propone con el objetivo de garantizar las mejores condiciones de conducción recreativa, aprovechando la propia topografía y morfología del terreno, de forma que se garantice unas condiciones de seguridad y visibilidad adaptada a las velocidades y configuración de los vehículos.

La propuesta se completa con una instalación destinada a la atención al público y contratación de los servicios de karting, un pequeño taller para la reparación de los vehículos, así como de espacios recreativos exteriores (pista deportiva, zona de recreo, etc.) y ámbito de aparcamiento exterior.

La actividad se prevé a una distancia óptima del núcleo urbano de Chillarón que permita garantizar unas buenas condiciones de accesibilidad y una ausencia de molestias por contaminación acústica respecto al entorno inmediato.

Las superficies son las siguientes:





## Castilla-La Mancha

URBANIZACIÓN EXTERIOR		Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )
Circuito Karting	Pista Principal	Pista asfalto	5.865,00
	Variantes	Pista asfalto	260,00
	Zona Salida	Pista asfalto	475,00
Pavimentación exterior Recepción		Solera Hormigón	255,00
Pista Deportiva exterior		Terrizo	800,00
Aparcamiento exterior		Terrizo	3.120,00
Acondicionamiento gradas		Terrizo	400,00
			<b>11.175,00</b>

EDIFICACIÓN	Superficie Útil (m <sup>2</sup> )	Superficie Construida (m <sup>2</sup> )
<b>Recepción</b>	<b>35,95</b>	<b>41,75</b>
Zona público	12,60	12,60
Mostrador	6,60	6,60
Aseo	2,25	2,25
Hall aseos	3,40	3,40
Aseo Accesible	6,60	6,60
Escalera ext.	4,50	4,50
<b>Taller</b>	<b>25,20</b>	<b>30,00</b>
Taller	12,60	12,60
Oficina	12,60	12,60
<b>Instalaciones</b>	<b>12,00</b>	<b>12,00</b>
Depósitos	12,00	12,00
Grupo Electrónico	6,00	6,00
	<b>79,15</b>	<b>89,75</b>

La superficie total ocupada es, por tanto, 11.264,75 m<sup>2</sup>s.

El uso característico es el de uso terciario de carácter recreativo, destinado a circuito de karting, así como los usos asociados a dicha actividad (pista multideporte, aparcamiento exterior, etc).

El total de la potencia instalada será suministrada por una instalación de captación solar fotovoltaica y un equipo autónomo conformado por un grupo electrógeno de auxilio.

Se estima la instalación de paneles solares de 5 kWh sobre la cubierta de la construcción destinada a taller, con orientación sur, sobre subestructura metálica. Se considera igualmente la instalación de baterías para garantizar la utilización de la energía captada durante un periodo máximo de 4 horas al día.

Con objeto de posibilitar el suministro en momentos puntuales de escaso aporte de energía solar fotovoltaica, se plantea disponer de un suministro de emergencia mediante grupo electrógeno exterior insonorizado de 15 kVA que garantice el suministro durante un periodo máximo de 6 horas.

En cuanto al abastecimiento de agua, se realizará a través de pozo situado en la misma parcela.

Con el objetivo de minimizar la afección de la instalación prevista al entorno inmediato se prevé la recogida y tratamiento de toda el agua utilizada mediante depósito BIOSAVE 1000H de 10 m<sup>3</sup>, el cual será mantenido y gestionado por empresa autorizada. De esta forma, no se prevén vertidos o reutilización de aguas pluviales o residuales que puedan suponer un riesgo para el entorno inmediato.



El presupuesto de ejecución material es de 230.000 €.

A la actividad se vinculan 23.254 m<sup>2</sup>s de la parcela 12 del polígono 5 de Chillarón de Cuenca. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 11.264,75 m<sup>2</sup>. Lo que supone un porcentaje de ocupación del 48,44 %.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el presente proyecto la repoblación de al menos la mitad (11.627 m<sup>2</sup>) de la superficie de las parcelas sobre las que se ubica el proyecto (23.254 m<sup>2</sup>), no es compatible con la actividad a desarrollar.

Se ha tomado en consideración lo establecido en la Orden 178/2018, de 3 de diciembre, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la reforestación y creación de superficies forestales en el marco del Programa de Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha 2014-2020.

Dicha norma establece en su anexo IV, como coste máximo subvencionable para el establecimiento por hectárea de reforestación de matorral arbustivo (incluso subsolado y gradeo) con una pendiente inferior al 20% y una densidad de 1.200 plantas/Ha, un importe de 2.114,56 €/Ha.

Por tanto, se establece como importe máximo a monetizar:

$$1,1627 \text{ Ha} \times 2.114,56 \text{ € /Ha} = 2.459,60 \text{ €}$$

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

En todo caso, se ha de tomar en consideración que la actuación pretendida plantea la creación de ámbitos vegetales y arbustivos que conformen una pantalla vegetal que mejore las condiciones acústicas, ambientales y de soleamiento de la actuación. En todo caso, y toda vez que las masas arbóreas diseñadas se presentan diseminadas por el perímetro y ámbitos en los que resulta aconsejable de cara a la mejora de las condiciones ambientales del entorno o elementos de sombra, no se plantea su justificación como ámbito de reforestación.

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

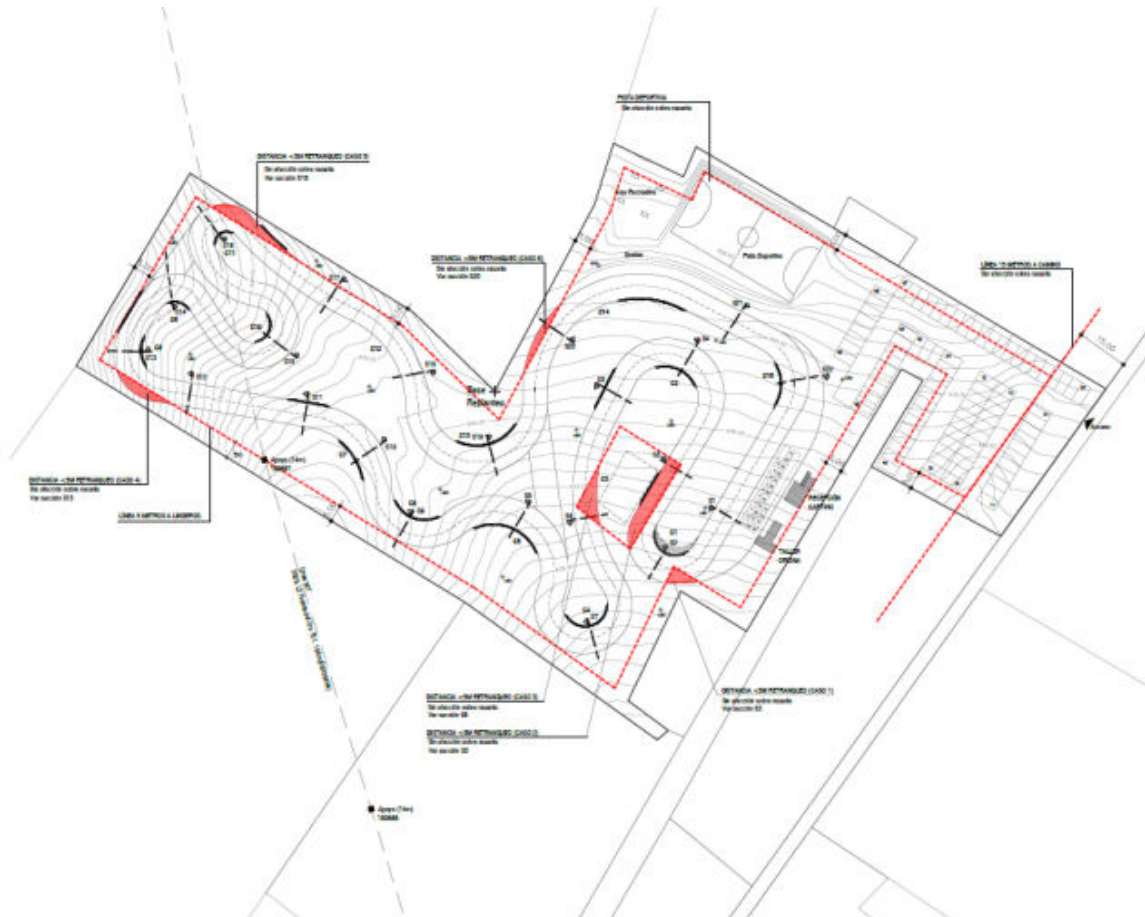
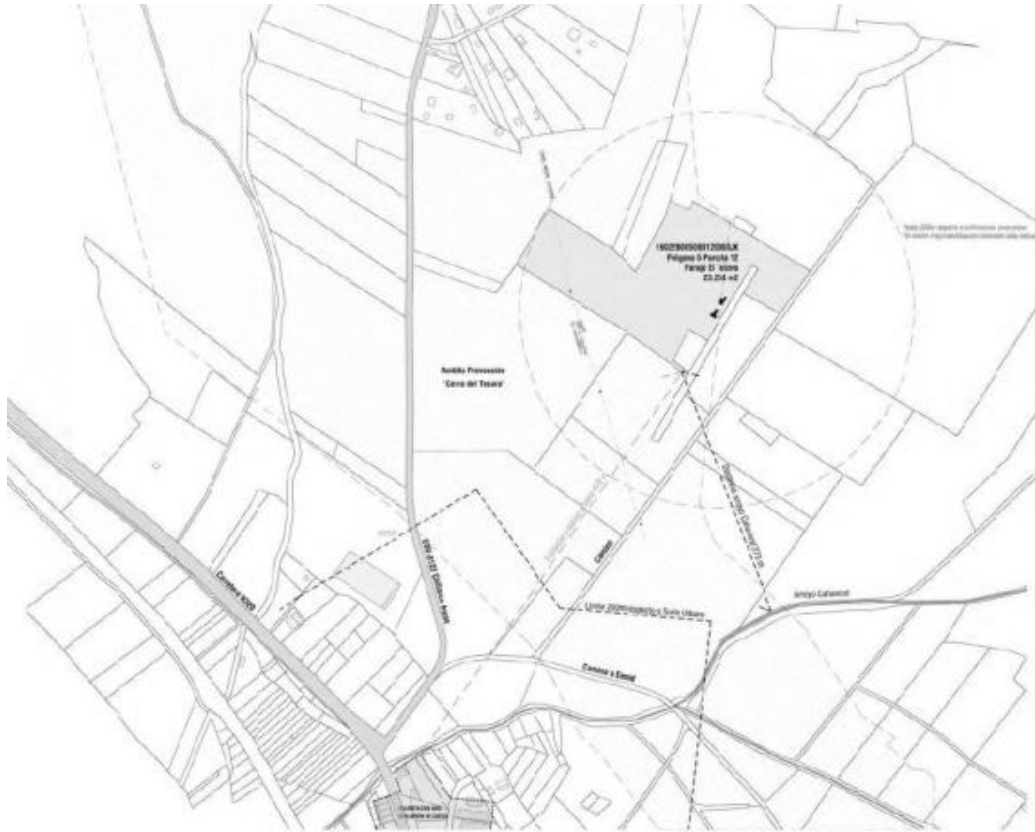
### **Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Uso recreativo
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 5, parcela 12
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (línea eléctrica)
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	23.254 m <sup>2</sup>
<i>Superficie ocupada</i>	11.264,75 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	> 10 % (48,44 %) Informe art. 3.3. ITP



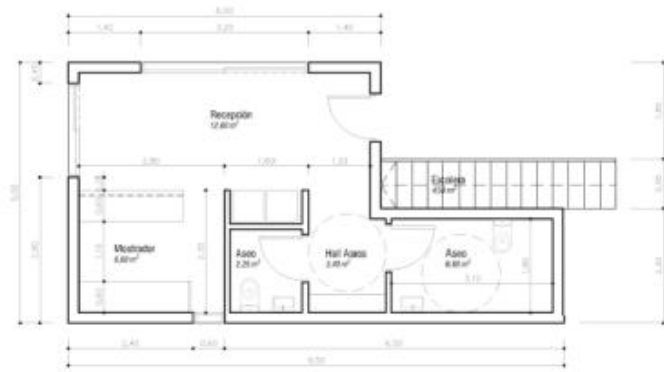
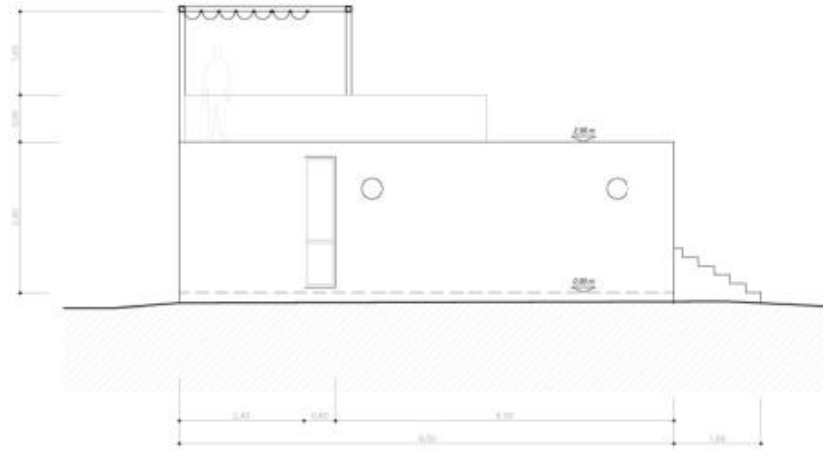
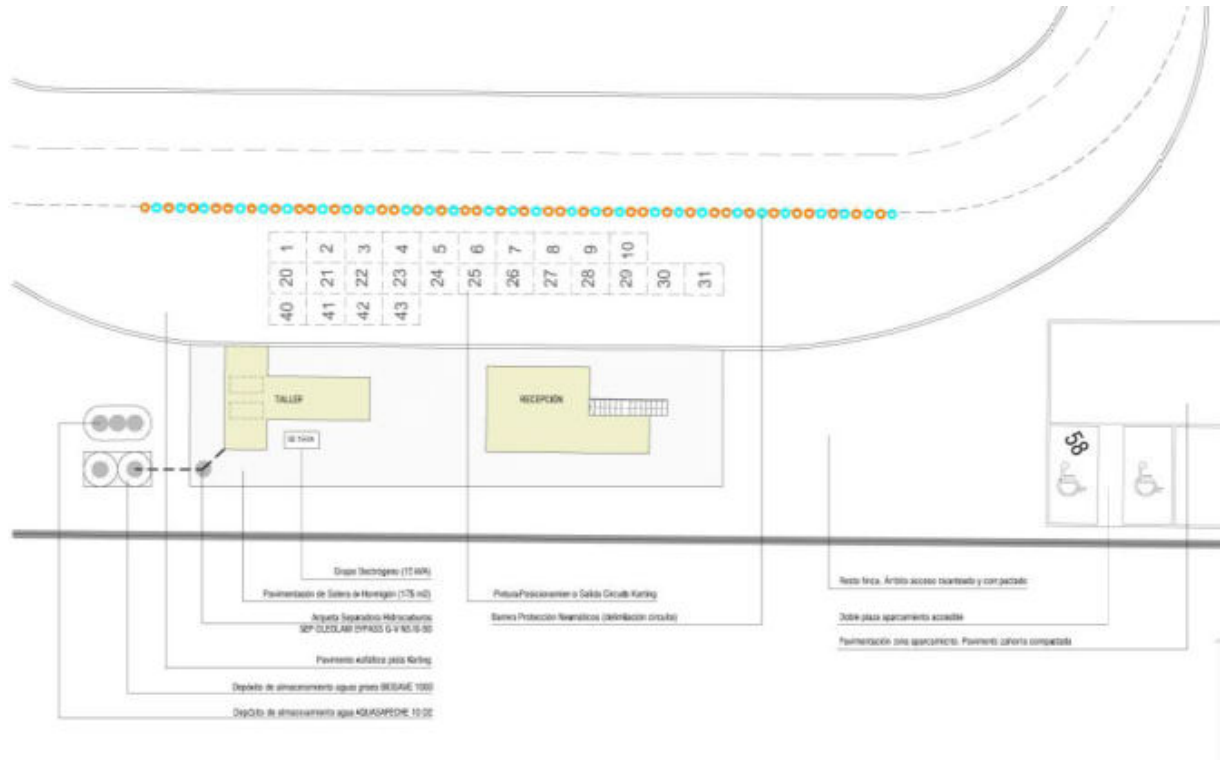


Castilla-La Mancha



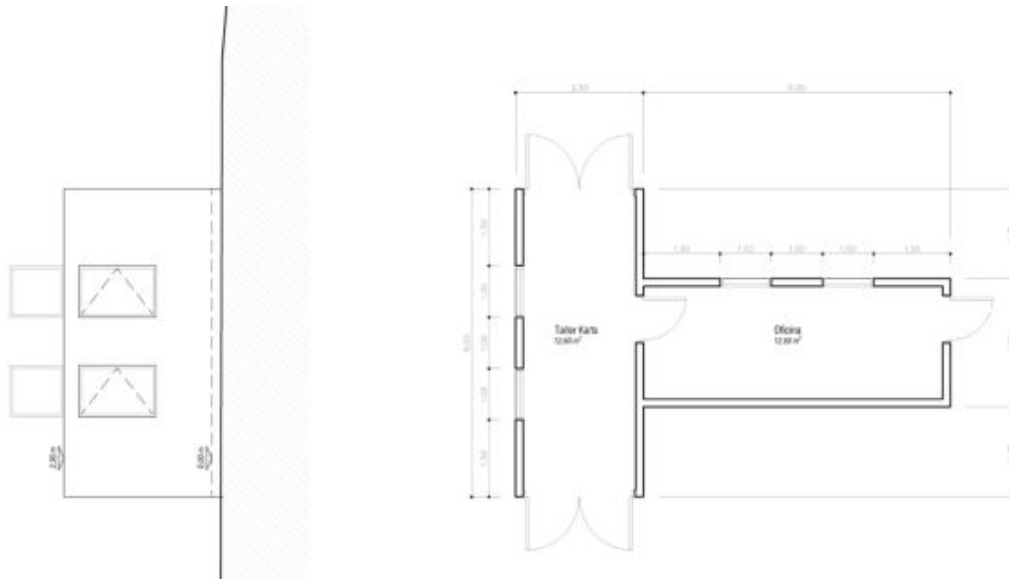
Documento Firmado Electrónicamente  
Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)







Castilla-La Mancha



## INFORME JURÍDICO

### I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

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

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

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

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

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

La citada instrucción fue aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados



requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO RECREATIVO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Terciario, el “*uso recreativo: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento*”. Este Uso se desarrolla en el artículo 28 (uso recreativo) del RSR.

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

#### **Artículo 10. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos.**

1. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.*
2. *La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será del 10% del total de la finca.*
3. *Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

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

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

3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

- a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.*  
*El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*
- d) *Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.*

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

#### **Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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





## Castilla-La Mancha

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

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

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

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

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

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el



derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

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

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

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

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 )..."

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

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

- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.

- Si es una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.

3.- Con carácter general:

- Que la adaptación a, o la aplicación de normativa concreta lo requiriera o justificara.

- Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 2/2021, de 7 de mayo de Medidas Económicas Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural





## Castilla-La Mancha

en Castilla-La Mancha que establece como objetivo regular y establecer como principios de actuación y medidas tendentes a la consecución de un desarrollo integral del medio rural en Castilla-La Mancha, prestando especial atención a la lucha frente a la despoblación teniendo en cuenta que Las Mesas es un municipio en riesgo de despoblación de acuerdo con el artículo 12.2 de dicha Ley.

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

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

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

7. Se trata de un uso terciario, recreativo. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos del informe previo favorable del Servicio de Deportes de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes y del Ayuntamiento de Chillarón de Cuenca.
8. No se trata de usos residenciales.
9. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
10. La finca vinculada a la instalación es la parcela 12 de polígono 5 del término municipal de Chillarón de Cuenca. La superficie total vinculada asciende a 23.254 m<sup>2</sup>s.
11. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 11.264,75 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es 48,44 %.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto:

- De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable al incremento del porcentaje máximo de ocupación, en los términos indicados.

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



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

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 2.459,60 €, 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)”

**PUNTO 3.7.- EXPTE. 66/25. RELATIVO AL “PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE CAMPA PARA VEHÍCULOS PESADOS” PROMOVIDO POR HERMANOS RODRIGO LA PARRILLA, S.L. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN LORENZO DE LA PARRILLA (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 y calificación urbanística de 9 de diciembre de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 120 de 25 de junio de 2025
  - Las Noticias de Cuenca de 25 de junio de 2025Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 7 de agosto 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 30 de julio de 2025.
4. Resolución de alcaldía de fecha 30 de julio de 2025 relativo 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 7 de agosto de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rustico de Reserva.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de marzo de 2025, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
7. Resolución de la Consejería de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 11 de septiembre de 2025, informando favorablemente el proyecto en materia de patrimonio cultural.
8. Solicitud de Informe a la Unidad de Carreteras del Estado en Cuenca, de fecha de fecha 12 de junio de 2025.
9. Informe del Servicio de Industria y Energía de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 1 de abril de 2025, en el que se informa favorablemente la calificación urbanística con una superficie inferior a hectárea y media, para la construcción de campa para vehículos pesados asociada a la actividad de transporte terrestre, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.3.b) de la Orden 4/2020 (ITP).
10. Certificado municipal de fecha 29 de agosto de 2025 favorable al abastecimiento de agua de la red municipal.

### ESTUDIO TÉCNICO

Proyecto de ejecución y actividad firmado por el arquitecto D. Alberto García García, colegiado nº 10.316 en el COACM, y visado con fecha 5 de noviembre de 2025.

El objeto del proyecto es la construcción de una campa de vehículos pesados (camiones) en la localidad de San Lorenzo de la Parrilla, Cuenca.

- Situación: POLÍGONO 603, PARCELA 390. EL CHARCAZO. SAN LORENZO DE LA PARRILLA. 16770. CUENCA.



- Ref. catastral: 16200A603003900000FE

La finca cuenta con una superficie de 2.104 m<sup>2</sup>, y está delimitada al norte por camino, al oeste y este por fincas rústicas, y al Sur por el camino asfaltado de la Cruz de la Hoya, el cual daba acceso (anteriormente) a la N- 420.

Actualmente, por la proximidad a otras edificaciones agrícolas y la cercanía al término municipal de San Lorenzo de la Parrilla, dispone (en las inmediaciones) de determinados servicios urbanísticos (abastecimiento de agua y eléctrico en concreto).

El proyecto consistirá en el acondicionamiento de la parcela 390, para el uso como aparcamiento de vehículos pesados. Se proyectará, asimismo, la construcción de una pequeña caseta para la instalación de un aseo para los trabajadores que vayan a poner en marcha o estacionar los vehículos.

La actuación principal consiste en el cercado hormigonado superficial de la parcela 390 para el aparcamiento de vehículos dejando el acceso por el camino de la Cruz de la Hoya, el perímetro se cerrará con un vallado formado por paneles de malla electrosoldada con pliegues de refuerzo, de 200x50 mm de paso de malla, reducido a 50x50 mm en las zonas de pliegue, y 5 mm de diámetro, de 2,50x2,00 m, acabado galvanizado y postes de perfil hueco de sección rectangular, de 60x40x2 mm, y anclado al suelo mediante dados de hormigón en masa; con una altura total de 2,10 m en todo el perímetro de la campa, respetando el retranqueo para poder facilitar la maniobra y el acceso de los vehículos pesados.

La cancela metálica (puertas correderas) deslizará sobre ruedas incorporadas en la propia puerta, y también estará formada por malla electrosoldada.

En el interior de la finca, se ejecutará una solera de hormigón armado de 15 cm de espesor. Así como una pequeña caseta de aseo para el uso de aseo por los trabajadores de la instalación.

Para la instalación del aseo, se ejecutará la correspondiente conexión a la red municipal de abastecimiento, dado que el trazado de esta discurre por el camino que da acceso a la parcela del proyecto.

Para el saneamiento del aseo, al no disponer de conexión a la red municipal, se utilizará un depósito estanco prefabricado de polietileno de alta densidad fabricado por extrusión soplado, enterrado con capacidad aproximada de 2.000 litros.

La retirada periódica de residuos se gestionará mediante empresa especializada.

El emplazamiento contará con la instalación eléctrica básica necesaria para el desarrollo de la actividad prevista, consistente en:

- Iluminación y tomas en el interior de la caseta de aseos.
- Iluminación y tomas para mantenimiento del exterior de la campa de vehículos.

El suministro eléctrico se realizará mediante una extensión de la Red Aérea de Baja Tensión existente que atraviesa la parcela. Dicha extensión se ejecutará mediante una línea aérea de Baja Tensión, partiendo del apoyo existente de la red en el emplazamiento hasta un nuevo apoyo, ubicado junto al Cuadro General de Protección y Medida, instalado en el interior de una hornacina adyacente al cerramiento de la valla.

Respecto a la actividad a desarrollar en la campa, se indica que únicamente se llevará a cabo el aparcamiento de vehículos, sin realizar tareas de limpieza, mantenimiento ni manipulación de los mismos.

La caseta de aseo tendrá unas medidas de 3x2,5 m. Se proyecta un cerramiento con muro de bloque termoarcilla sobre solera. Revestido al interior con alicatado y al exterior con enfoscado de mortero y pintura. La cubierta será a una sola agua, a base de panel sándwich de poliestireno extrusionado, sujeto a correas metálicas de apoyo.

La altura a alero es de 2,77 m y a cumbre de 3,20 m.





## Castilla-La Mancha

Desde el punto de vista social y económico, la actuación consolida la empresa de transporte del solicitante, lo que supone para el municipio, la consolidación y creación de puestos de trabajos. En especial, el aparcamiento de los vehículos de la empresa de transporte, conlleva la fijación de población en el municipio ya que es usado como base de los trabajos. La fijación de población es esencial para combatir la despoblación de las zonas rurales, mejorando la economía local. Por ello la actuación supone un relevante interés económico y social.

### **El presupuesto de ejecución material es de 78.909,18 €.**

A la actividad se vincula la totalidad de la superficie de la parcela afectada. La superficie total vinculada asciende a 2.104 m<sup>2</sup>s. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 7,50 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es 0,36 %.

La parcela objeto de proyecto cuenta con una superficie de 2.104 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie que debe ser objeto de replantación según el Art. 64.2. 2º TR LOTAU es de 1.052,00 m<sup>2</sup>; sin embargo, debido a que para garantizar el correcto funcionamiento como campa para vehículos pesados se debe de ocupar prácticamente el total de la parcela, se considera inviable llevar a cabo la replantación en la parcela del proyecto, por lo que se realizará el correspondiente ingreso en metálico equivalente determinado en el acto de otorgamiento de la calificación urbanística.

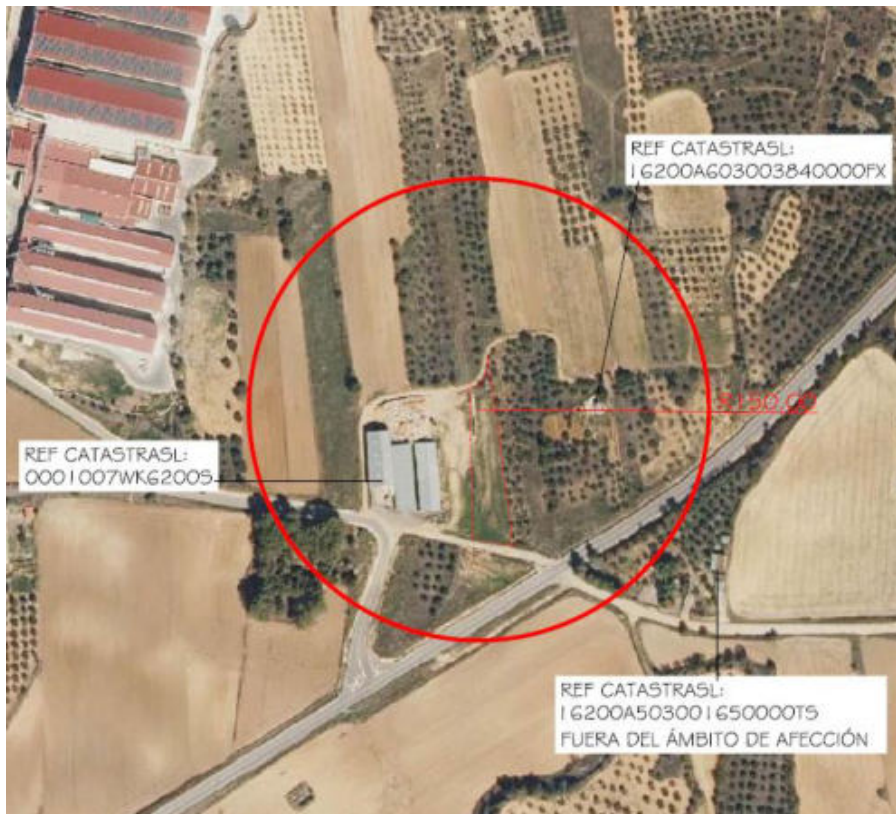
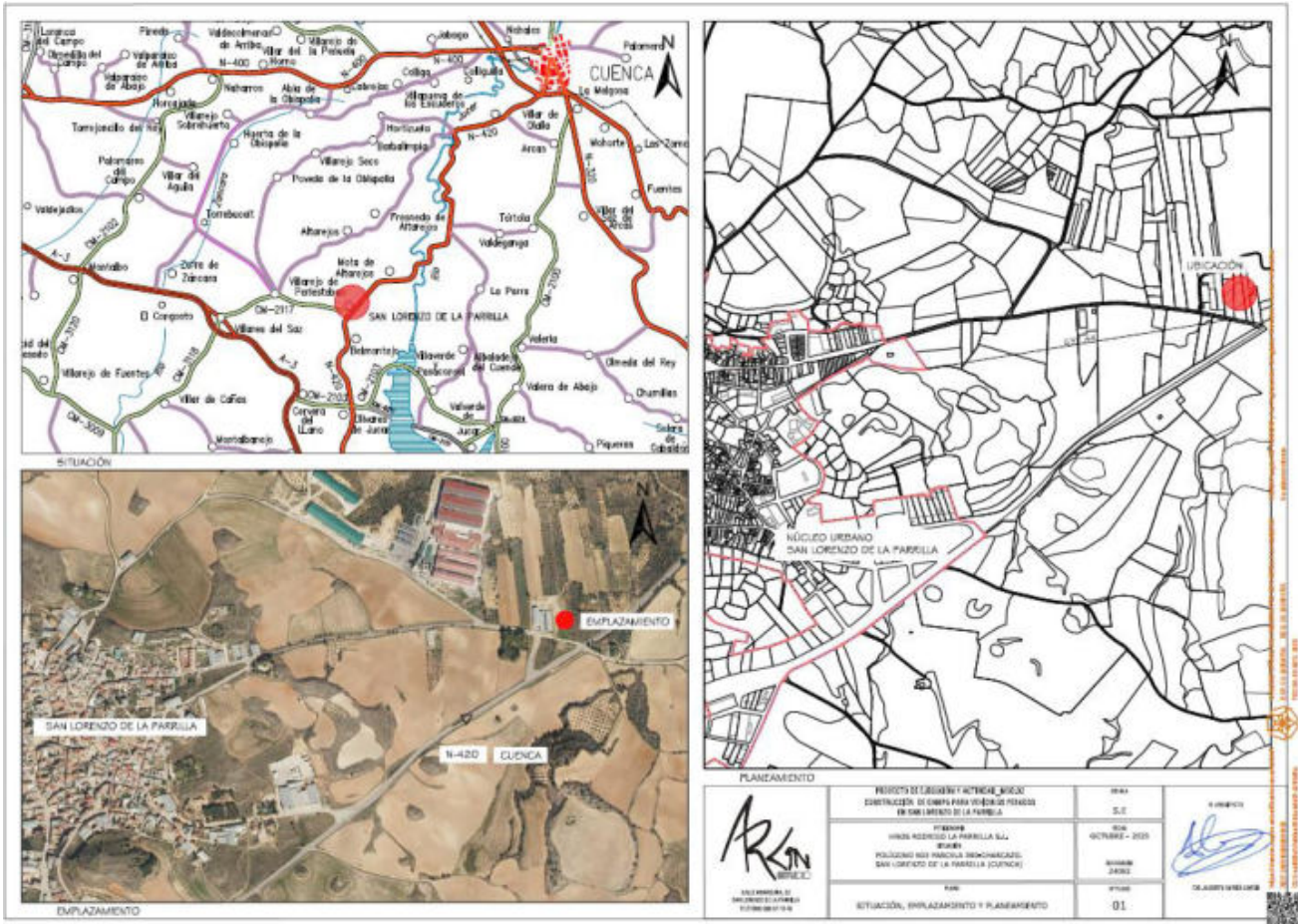
En cuanto al ingreso en metálico equivalente, tomando de referencia el Anexo IV de la Orden 178/2018 de 3 de diciembre, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la reforestación y creación de superficies forestales en el marco del Programa de Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha 2014-2020, el coste de la actuación es de 1.102,89 €/ha, por lo que al tener que replantar 0,1052 ha, se hará el ingreso en metálico correspondiente de 116,02 €.

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

### **Características de la actividad**

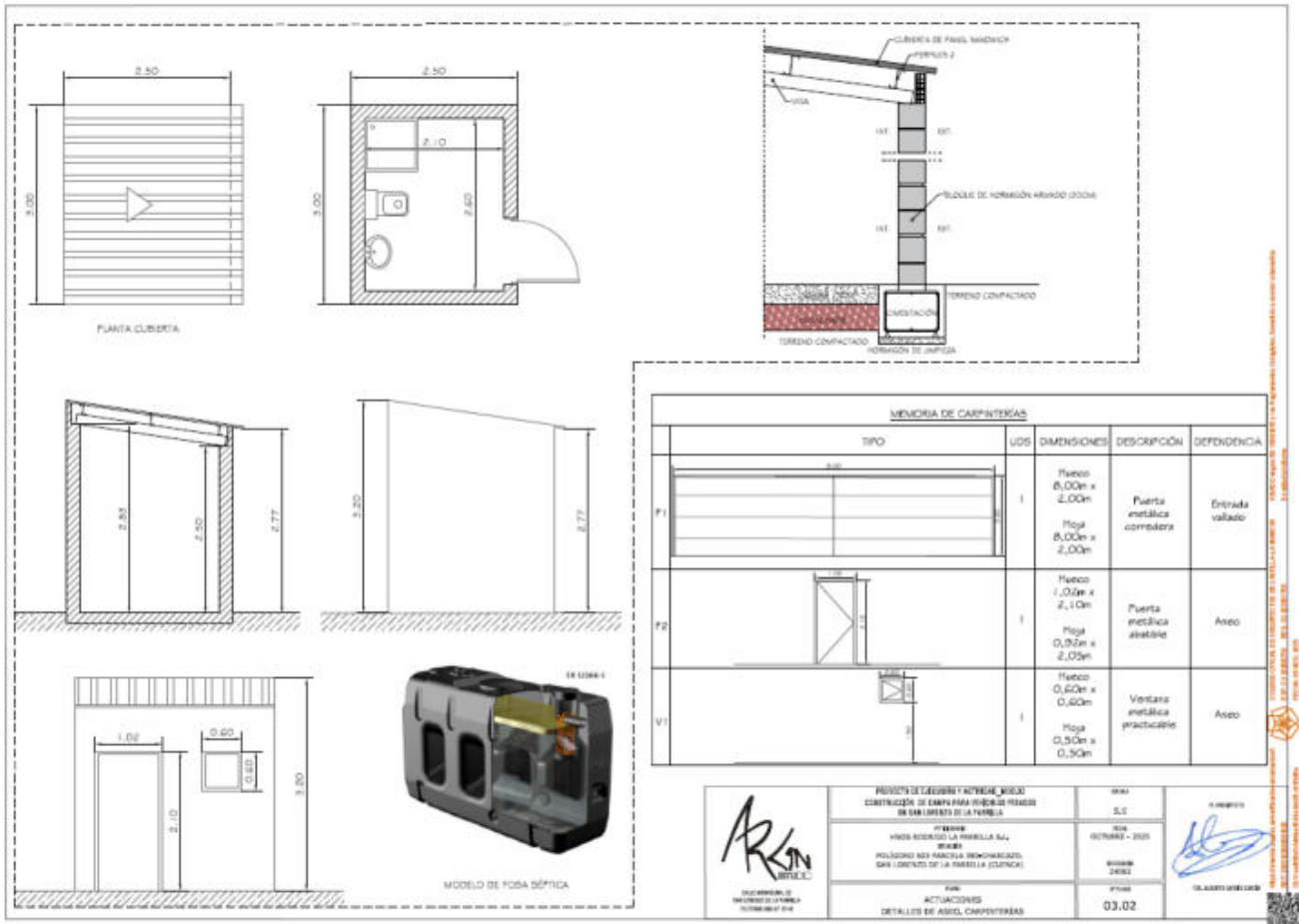
<i>Uso</i>	Industrial
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 603, parcela 390
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	2.104 m <sup>2</sup> (Informe art. 3.3. ITP)
<i>Ocupación</i>	7,50 m <sup>2</sup> (0,36 %)





INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA EL CIUDADANO  
 El presente documento es una copia no controlada de un documento original firmado electrónicamente.





## INFORME JURÍDICO.

### I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

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

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

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

**El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del**





**requisito sustantivo de superficie mínima, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.**

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

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

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, las “depósito de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre”. Este Uso se desarrolla en el artículo 24 del RSR.

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

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

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

*a) Actividades industriales y productivas.*

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

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

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

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

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

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



3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

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

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

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

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

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

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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

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

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

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

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que " en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las





## Castilla-La Mancha

facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

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

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

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

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

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



(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 )..."

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

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

- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.

- Si es una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.

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

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

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

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

1. Se trata de un uso industrial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos del informe previo favorable del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
2. No se trata de usos residenciales.
3. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
4. La finca vinculada a la instalación es la parcela 390 de polígono 603 del término municipal de San Lorenzo de la Parrilla. La superficie total vinculada asciende a 2.104 m2s.
5. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 7,50 m2. Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es 0,36%.

## **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto:





## Castilla-La Mancha

- De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca, en los términos indicados.

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

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- 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 116,02 €, 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)”



**PUNTO 3.8. - EXPTE. 71/25. RELATIVO AL “PROYECTO PARA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN” PROMOVIDO POR CEMEX ESPAÑA OPERACIONES, S.L.U. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDETORTOLA (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 de calificación urbanística de fecha 1 de julio de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 174, de 10 de septiembre de 2025.
  - Periódico Las Noticias de Cuenca de 12 al 18 de septiembre de 2025.

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

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, con fecha 6 de noviembre de 2025.
4. Informe de Alcaldía de fecha 6 de noviembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
5. Certificado municipal de fecha 6 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
6. Informe del Servicio de Minas de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca de fecha 20 de noviembre de 2025 de tramitación de la caducidad parcial solicitada.
7. Resolución de 19/06/2024, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Instalación y explotación de una planta de residuos de construcción y demolición (RCDs) en el paraje Los Calderones (expediente PRO-SC-23-1068), situado en el término municipal de Valdetórtola (Cuenca), cuya promotora es Cemex España Operaciones, SLU. DOCM n 125 de 1 de julio de 2025.





## Castilla-La Mancha

8. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 5 de noviembre de 2025 en materia de afección al patrimonio cultural.
9. Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 26 de abril de 2024.
10. Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de fecha 27 de mayo de 2024.

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 Técnica de la actividad para la instalación y explotación de una planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición de fecha marzo de 2022 y Anexo posterior de fecha noviembre de 2025, firmados por D. Juan A. Victoria Torregrosa, Ingeniero Técnico de Minas (col. Nº 986, Madrid) y por D. Antonio Escribano Carbajosa, Biólogo, (col nº 17932, Madrid).

El interés de la presente memoria es la construcción y explotación de una instalación de una Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en el término municipal de Valdetórtola, que también permitirá dar servicio a las poblaciones cercanas.

En términos generales el proyecto consiste en la construcción y explotación de una Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición. Además de la construcción y montaje de las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de esta actividad, según establece la legislación vigente para este tipo de instalaciones.

En su mayoría, los RCD's son residuos inertes con origen de materiales como hormigones, materiales cerámicos, vidrio y otros. También existiría una fracción no despreciable de residuos no peligrosos aptos para su recuperación como: maderas, metales, embalajes. De la misma manera existe una pequeña cantidad de residuos peligrosos como: botes de pintura, lacas, barnices cuya gestión, separación y transporte requieren al final un centro de tratamiento adecuado, así como un gestor autorizado (se solicitará la inscripción de pequeño productor de residuos peligrosos para este centro).

La instalación tiene por objeto tratar residuos de construcción y demolición generados en obras de derribo, reparación, remodelación y construcción, así como plásticos de contenedores, papel y cartón, vidrio de contenedores, y restos de poda.

La instalación permitirá recuperar para reciclaje un alto porcentaje de los residuos recogidos.

La instalación de la futura Planta de tratamiento de RCD se va a realizar en una parte de la superficie afectada por la cantera denominada LOS CALDERONES nº 102 ubicada en el paraje del mismo nombre de TÓRTOLA, término municipal de VALDETÓRTOLA, provincia de Cuenca.

La futura planta de tratamiento se encuentra a la altura del Km. 54 de la Carretera CM-2100. El acceso a la misma se hace directamente por medio de un camino carretero que parte de la margen derecha de la CM-2100, distando de esta 500 m.

En términos generales la cantera se localiza al S.SE. de la población de Tórtola a una distancia de 2,5 Km.



PARAJE	LOCALIDAD	TÉRMINO MUNICIPAL	AGREGADO	POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
LOS CALDERONES	TÓRTOLA	VALDETÓRTOLA	223	20	3	16177C011000680000XK

LOCALIDAD	TÉRMINO MUNICIPAL	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA	SUPERFICIE AFECTADA POR LA PLANTA DE RCD
TÓRTOLA	VALDETÓRTOLA	20	3	9,0221 Ha	6.133 m <sup>2</sup>

Los procesos a realizar consistirán básicamente en:

- Recepción de material bruto.
- Separación inicial de voluminosos.
- Separación de residuos peligrosos para su tratamiento posterior por gestores autorizados.
- Separación de otros residuos valorizables (madera, papel, plástico, vidrio, cartón, etc.).
- Tratamiento del material apto para el reciclado y su clasificación posterior.
- Almacenamiento apropiado de cada uno de los residuos.
- Valorización del material reciclado.

Se utilizará una planta móvil de trituración y clasificación que la empresa alquilará.

También se utilizará una astilladora móvil que se alquilará cuando el nivel de residuos de madera lo indique, para su conversión en astillas.

La Planta proyectada se construirá teniendo en cuenta las condiciones que debe reunir este tipo de instalaciones para asegurar la no afección al medio ambiente por parte de la actividad a desarrollar:

- Red de recogida de lixiviados.
- Balsa de lixiviados impermeabilizada.
- Vallado perimetral.
- Pantalla vegetal.

Asimismo, la instalación estará dotada de un acceso para el tráfico rodado y zona de aparcamiento.

Las obras consistirán básicamente en:

- Acondicionamiento del terreno.
- Desbroce y retirada de la tierra vegetal.
- Balsa de lixiviados.
- Señalización.
- Acondicionamiento del camino.
- Caseta de control dotada de mobiliario de oficina, suministro eléctrico (grupo electrógeno).





## Castilla-La Mancha

- Acondicionamiento de una zona de aparcamiento.

La superficie vinculada se refiere a la parcela 3 del polígono 20 del término municipal de Valdetórtola, con RC 16232B020000030000MU y que cuenta con una superficie total de 90.221 m<sup>2</sup> según catastro.

El acceso a la instalación parte desde la parcela 9005 del polígono 501 (CNO REAL. VALDETORTOLA) con RC 16232B501090050000XD. Es necesario un acceso de 8 m. de anchura y unos 76 m. de trayecto hasta los límites de las instalaciones de la planta de RCDs. La instalación precisa de una superficie de 5.545 m<sup>2</sup>.

Así, la superficie necesaria para el acceso es de 608 m<sup>2</sup>.

La superficie vinculada a la actividad se desglosa en la superficie propia de la instalación y superficie necesaria para el acceso a la instalación:

SUPERFICIE VINCULADA	Superficie (m <sup>2</sup> )
A LAS INSTALACIONES	5.525
AL ACCESO A LAS INSTALACIONES	608
<b>TOTAL VINCULADA</b>	<b>6.133</b>

Resulta un total de 6.133 m<sup>2</sup> de superficie vinculada a la actividad de Planta de RCDs.

Se consideran a efectos del presente proyecto las superficies de las siguientes instalaciones y elementos:

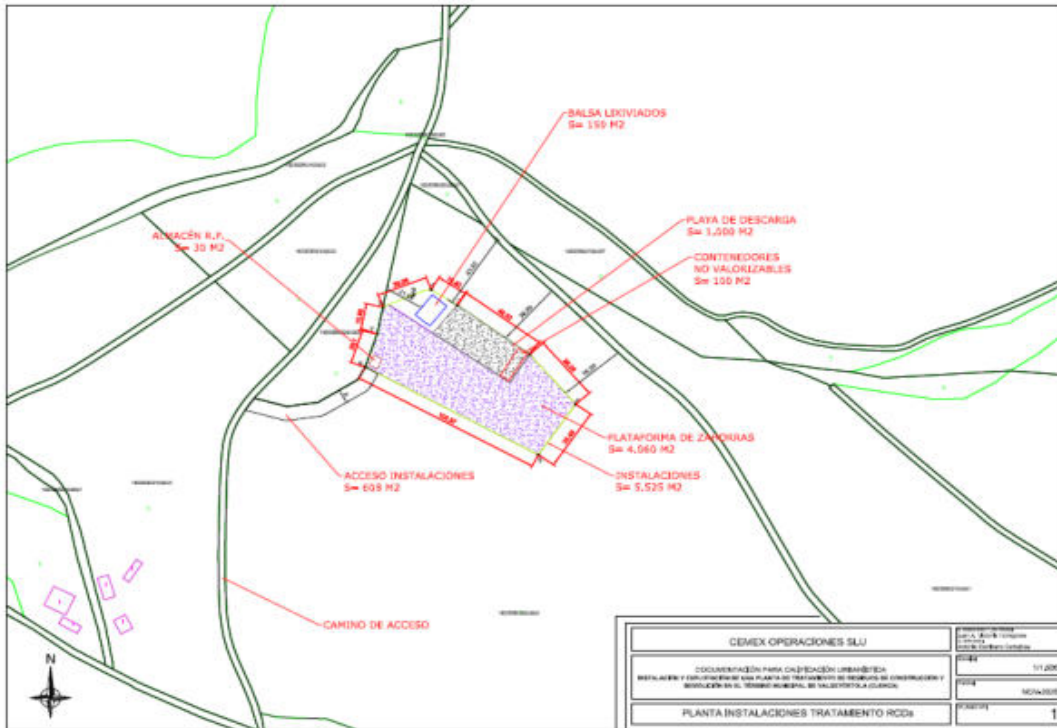
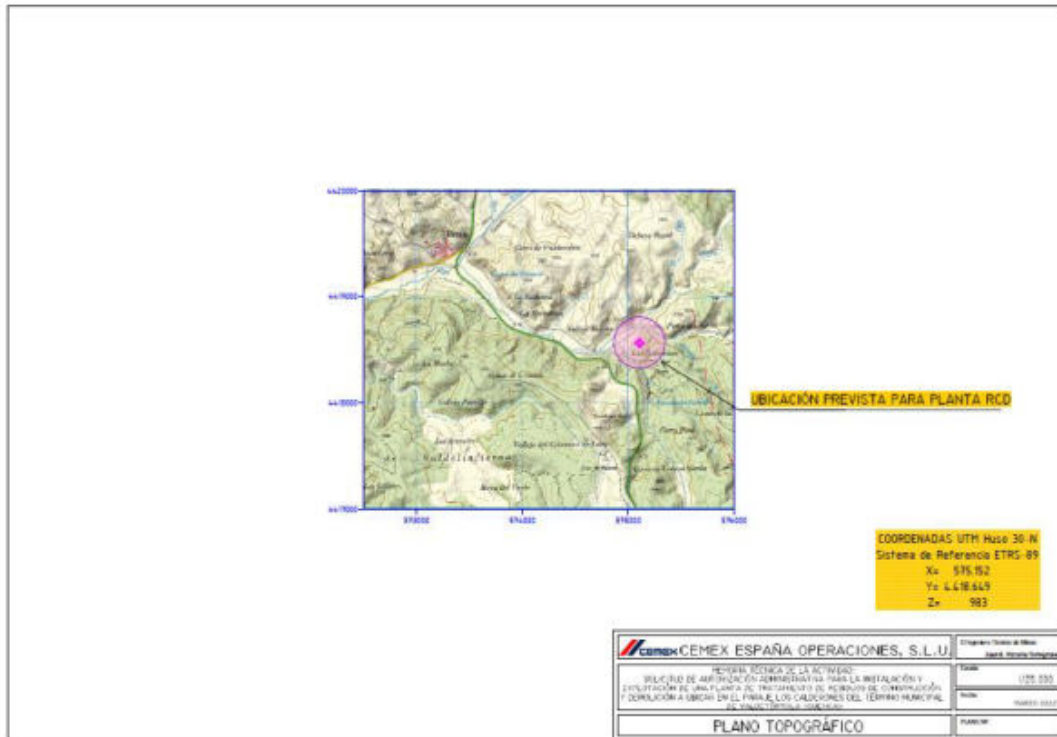
INSTALACIONES Y ELEMENTOS DE LA PLANTA DE RCDs	SUP (M <sup>2</sup> )
PLAYA DE DESCARGA (contiene la zona contenedores de residuos no valorizables)	1.000
BALSA LIXIVIADOS	150
ALMACÉN RP <sub>s</sub>	30
<b>TOTAL INSTALACIONES</b>	<b>1.180</b>

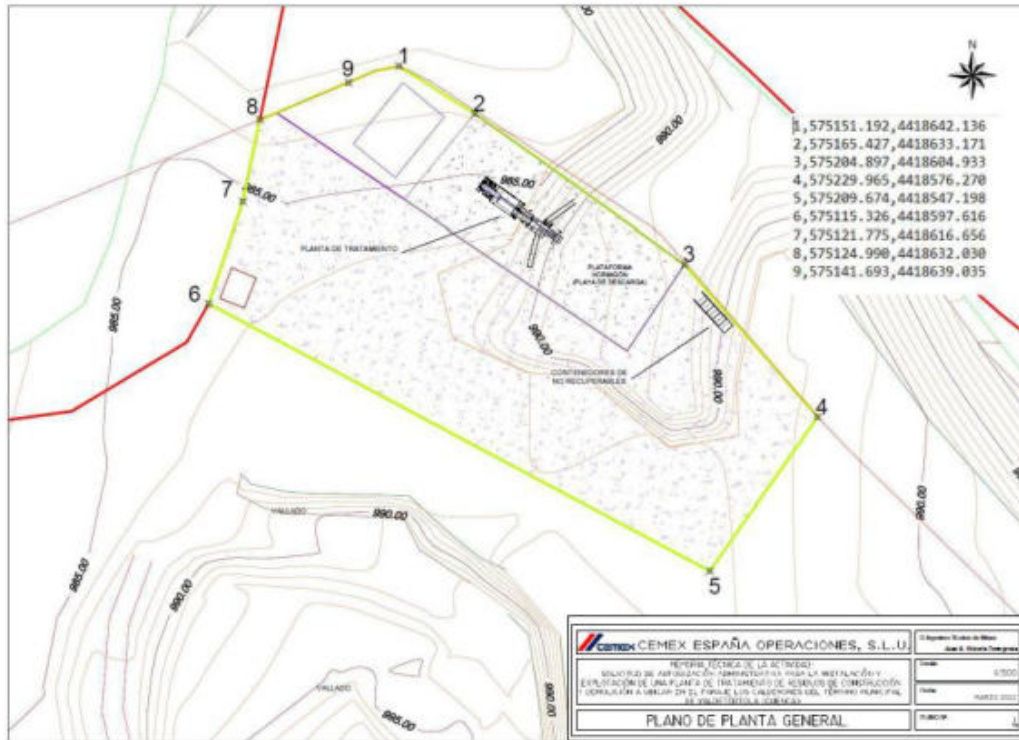
Considerando un total de 6.133 m<sup>2</sup> de superficie vinculada resultaría un porcentaje de ocupación para el presente proyecto de un 19,24 %.

SUPERFICIE TOTAL VINCULADA (M <sup>2</sup> )	<b>6.133</b>
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN (%)	<b>19,24</b>

El presupuesto total asciende a 54.819,16 euros.







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. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.”* 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.

**Características de la actividad**

Uso	Dotacional privado, elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos
Emplazamiento	Polígono 20, parcela 3
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental
Sup. parcela	90.221 m <sup>2</sup>
Sup. Vinculada a la calificación	6.133 m <sup>2</sup>
Ocupación	1.180 m <sup>2</sup> (19,24 %)

Documento Firmado Electrónicamente  
 Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
 Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)



## 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.

Según se establece en el artículo 66.2.c del TRLOTAU, la licencia se otorgará por el plazo de 40 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 función de a la amortización de la inversión inicial de la instalación.

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 la pertinente autorización de la **DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE** en materia de minas, caducidad parcial de la autorización, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de **VALDETÓRTOLA**. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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





## Castilla-La Mancha

- 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 40 años, advirtiendo expresamente al solicitante, en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

### **PUNTO 3.9. - EXPTE. 81/25. TRAMITA KM7A CU-25/0003. RELATIVO AL “PROYECTO DE PLANTA SOLAR HIBRIDA CERRO CALDERÓN” PROMOVIDO POR IBERDROLA RENOVABLES CASTILLA-LA MANCHA S.A. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VARA DE REY Y SISANTE (CUENCA).**

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

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

#### **A. DOCUMENTACIÓN COMÚN:**

1. Resolución del Director General de Industria y Energía de la Consejería de Industria y Tecnología, autorizando el cambio de titularidad de diversos parques eólicos a favor de Iberdrola Energías Renovables Castilla-La Mancha, S.A. (entre los que se encuentra el parque eólico Cerro Calderón) de fecha 20 de mayo de 2004.
2. Solicitud de calificación urbanística de fecha 27 de septiembre de 2024.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 217, 10 de noviembre de 2025.
  - Periódico “Las Noticias de Cuenca” del 24 al 30 de octubre de 2025.
  - Tablón edictal 11-11 a 09-12 de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

4. Resolución de fecha 15/07/2025 de la Dirección General de Política Energética y Minas por la que se otorga a Iberdrola Renovables Castilla-La Mancha S.A.U., la autorización administrativa de construcción del módulo de generación fotovoltaico “Cerro Calderón”, para su hibridación con el parque eólico existente Cerro Calderón, y su infraestructura de evacuación, en los términos municipales de Vara de Rey y Sisante, en la provincia de Cuenca.
5. Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto “Parques



fotovoltaicos Cerro del Palo, Cerro Calderón, Cuesta Colorada y La Muela I, de 40,925 MW de potencia instalada cada uno, para su hibridación con los parques eólicos homónimos existentes y de sus infraestructuras de evacuación”, en la provincia de Cuenca.

6. Resolución de la Consejería de Educación, **Cultura** y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca, de fecha 13 de septiembre de 2024, en la que se resuelve:

*“Informar favorablemente el referido documento técnico, no obstante, se recuerda y señala que el presente proyecto está condicionado a las medidas correctoras establecidas en el expte.: nº 200953, relacionado directamente con éste:*

- Mantener los condicionantes establecidos por esta Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes en la **resolución- del Expediente 200953-R** de fecha 31 de marzo de 2022 (Reg. Sal. Nº 348848 de 6 de abril de 2022): *“Señalización y Balizamiento de los elementos etnográficos 07162380050 Cuco Haza del Regidor, incluido en la Carta Arqueológica de Vara del Rey y el Cuco y Muro de La Nava documentado en los trabajos de prospección. En torno a estos elementos se establecerá un área de exclusión de 10 metros, no pudiendo ser afectados por los trabajos de construcción de la Planta Solar Fotovoltaica y de sus estructuras asociadas (vallado, zanjas de cableado, líneas de evacuación, etc)”.*

*Cualquier modificación y/o ampliación de la infraestructura energética informada deberá contar con el visado y la autorización de esta Delegación Provincial.”*

7. Solicitud de informe a Diputación Provincial de Cuenca de fecha 06/09/2023 en relación a la afección a la carretera CUV-8306.
8. Solicitud de informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de fecha 19 de septiembre de 2023 en relación a la afección a la autovía A-31 y N-310.
9. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 21 de junio de 2024, por la que se autoriza la instalación de las denominadas plantas solares fotovoltaicas “Cerro Calderón”, “Cerro Palo” “Cuesta Colorada” y “La Muela I”, situadas parcialmente en zona de policía, ambos márgenes, del cauce de la Rambla de la Nava, así como el triple cruce de línea eléctrica de evacuación de la energía bajo lecho del referido cauce en T.M. de Vara de Rey (Cuenca), cuyo interesado es IBERDROLA RENOVALBES CASTILLA LA MANCHA, S.A.U.

## **B. AYUNTAMIENTO DE VARA DE REY:**

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 24 de mayo de 2024.
2. Informe municipal, de fecha 1 de octubre de 2024, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 1 de octubre de 2024, donde se establece que los terrenos se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

## **C. AYUNTAMIENTO DE SISANTE:**

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 8 de octubre de 2025.
2. Informe municipal, de fecha 28 de noviembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.





- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 25 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica el proyecto están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y no urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

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 Proyecto Técnico aportado, visado con fecha 30/01/2023 y la Memoria Urbanística firmada con fecha septiembre de 2025, se encuentran firmados por D. Enrique Romero Sendino, Ingeniero Industrial del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Burgos y Palencia, colegiado nº 1329.

Módulo de generación fotovoltaico para la “Instalación Híbrida Cerro Calderón”, de 41,244 MW de potencia instalada, y su infraestructura de evacuación, en los términos municipales de Vara del Rey y Sisante, provincia de Cuenca, con las características definidas en el proyecto técnico “Proyecto modificado para autorización administrativa de construcción: Instalación Híbrida Cerro Calderón”, fechado en 27 de enero de 2023, y con las particularidades recogidas en la presente resolución.

Las características principales del módulo fotovoltaico son las siguientes:

- Tipo de tecnología: Solar fotovoltaica.
- Potencia instalada, según artículo 10 del Real Decreto-ley 7/2025, de 24 de junio: 41,244 MW.
- Número y tipo de módulos: 88.128 paneles fotovoltaicos bifaciales, con una potencia unitaria máxima de 560 Wp, marca Jolywood modelo LJW-HD144N.
- Potencia pico de módulos: 49,352 MW
- Número y tipo de inversores: 12 inversores de 3.437 MVA de potencia nominal, modelo Sungrow SG3125HV-30.
- Potencia total de los inversores: 41,244 MW.
- Capacidad de acceso, según lo estipulado en los permisos de acceso y conexión, otorgados por Red Eléctrica de España, S.A.U.: 49,5 MW.
- Tipo de soporte: 3Vx9 + 3Vx9 + 3Vx9.
- Centros de transformación: 5 transformadores de 6.874 kVA y 2 transformadores de 3.437 kVA.
- Término municipal afectado: Vara de Rey, en la provincia de Cuenca.

La potencia instalada, según artículo 3 del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, del módulo eólico existente es de 41,244 MW.

La potencia instalada de la instalación híbrida que se autoriza, según artículo 10 del Real Decreto-ley 7/2025, de 24 de junio, es de 82,488 MW.

Las infraestructuras de evacuación autorizadas se componen de:

- Líneas de evacuación soterradas a 20 kV, que tienen como origen los centros de transformación de la planta, discurriendo hasta la subestación ST Cerro Calderón – La Muela 20/132 kV.  
o El conductor será HPERZ1 3x (1x240 mm<sup>2</sup>, 1x400 mm<sup>2</sup> y 1x630 mm<sup>2</sup>) Al 12/20kV.
- Ampliación de la actual subestación ST Cerro Calderón – La Muela 20/132 kV. La modificación de la SET Cerro Calderón – La Muela 20/132 kV consistirá en:



- La instalación de una celda de línea para la extensión de la barra ubicada en un nuevo edificio contenedor exterior por no disponer de espacio suficiente en la sala de celdas.

- La extensión de barra para conectar el módulo fotovoltaico de la Instalación Híbrida Cerro Calderón estará dotada de las siguientes celdas:

o Una posición de acoplamiento con la barra existente incluyendo la medida de tensión en barras de interior con interruptor.

o Tres posiciones de línea con interruptor.

o Una posición de acoplamiento con la extensión de barra donde se conecta el módulo fotovoltaico de la Instalación Híbrida Cerro Calderón.

- Se añadirán también en el sistema de 20 KV, en la barra del Parque Eólico Cerro Calderón, una celda de línea para la extensión de la barra ubicada en el mismo edificio contenedor que la celda del módulo fotovoltaico de la Instalación Híbrida Cerro Calderón.

- La ampliación de la instalación contará con un edificio contenedor destinado a las celdas de 20 kV en una sola planta, prefabricado de hormigón o contenedor metálico.

Las parcelas afectadas por la instalación son las siguientes:

Del término municipal de Vara de Rey:

**POLÍGONO:** 506

**PARCELAS:** 1001, 1002, 1003, 1004, 1006, 1008, 1009, 1010, 1012, 9003

**POLÍGONO:** 507

**PARCELAS:** 33, 34, 41, 42, 43, 45, 46, 64, 66, 68, 69, 70, 71, 75, 76, 79, 80, 81, 88, 90, 91, 1002, 1005, 1009, 1010, 1011, 1015, 1017, 1022, 1023, 1024, 1025, 9006, 9007, 9008

**POLÍGONO:** 515

**PARCELAS:** 1002, 1003

Del término municipal de Sisante:

**POLÍGONO:** 515

**PARCELAS:** 13, 14, 15, 9002, 9005, 9006, 9011

La superficie vinculada a la instalación es la siguiente:

Superficie vinculada planta solar fotovoltaica:

REF. CATASTRAL	T.M.	POL.	PAR.	SUPERFICIE TOTAL PARCELA (m <sup>2</sup> )	CULTIVO	SUPERFICIE VINCULADA PSPV (m <sup>2</sup> ) - AFECCIÓN PERMANENTE
16247A50700088	Vara de Rey	507	88	1.786.997	Labrado, Secano, Pastos e Improductivo	354.653
16247A50700033	Vara de Rey	507	33	251.005	Labrado Secano y Pastos	226.559

La superficie vinculada de la planta solar es de 581.212 €, situada en Vara de Rey.

Superficie vinculada a la línea de evacuación y los accesos a la planta:





## Castilla-La Mancha

TÉRMINO MUNICIPAL	POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	LONGITUD DE LÍNEA (m)	OCUPACIÓN PERMANENTE (m2)	OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)
SISANTE	515	13	16207A51500013	-	16,93	668,65
SISANTE	515	14	16207A51500014	-	-	901,05
SISANTE	515	15	16207A51500015	-	-	1218,72
SISANTE	515	9002	16207A51509002	-	-	21,18
SISANTE	515	9005	16207A51509005	-	-	20,38
SISANTE	515	9006	16207A51509006	1398,83	2831,67	2288,92
SISANTE	515	9011	16207A51509011	10,49	33,03	30,51
VARA DE REY	507	33	16247A50700033	10,09	32,07	-
VARA DE REY	507	69	16247A50700069	-	-	328,51
VARA DE REY	507	71	16247A50700071	-	87,83	384,09
VARA DE REY	507	75	16247A50700075	-	-	139,59
VARA DE REY	507	76	16247A50700076	-	-	653,35
VARA DE REY	507	79	16247A50700079	-	-	77,91
VARA DE REY	507	80	16247A50700080	-	-	507,94
VARA DE REY	507	81	16247A50700081	5,67	555,07	1588,18
VARA DE REY	507	88	16247A50700088	-	-	1274,44
VARA DE REY	507	90	16247A50700090	-	21,11	579,87
VARA DE REY	507	91	16247A50700091	-	-	465,72
VARA DE REY	507	9006	16247A50709006	3671,43	7385,64	6258,07
VARA DE REY	507	9008	16247A50709008	-	45,54	47,54
VARA DE REY	515	1002	16247A51501002	-	136,90	162,21
VARA DE REY	515	1003	16247A51501003	-	298,90	313,55
VARA DE REY	506	1001	16247A50601001	7,40	84,10	161,09
VARA DE REY	506	1004	16247A50601004	88,79	233,31	539,00
VARA DE REY	506	1006	16247A50601006	486,87	1606,67	3408,31
VARA DE REY	506	1008	16247A50601008	339,27	1119,57	2349,38
VARA DE REY	506	1009	16247A50601009	16,76	58,92	122,75
VARA DE REY	506	1010	16247A50601010	248,59	816,74	1763,61
VARA DE REY	506	1012	16247A50601012	232,44	767,05	1619,54
VARA DE REY	506	9003	16247A50609003	4,65	15,36	32,76
VARA DE REY	507	33	16247A50700033	126,91	418,80	616,35
VARA DE REY	507	34	16247A50700034	263,54	869,68	1331,59

TÉRMINO MUNICIPAL	POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	LONGITUD DE LÍNEA (m)	OCUPACIÓN PERMANENTE (m2)	OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)
VARA DE REY	507	41	16247A50700041	44,01	145,22	241,23
VARA DE REY	507	1025	16247A50701025	65,57	216,37	340,59
VARA DE REY	507	42	16247A50700042	383,48	1260,01	1870,66
VARA DE REY	507	43	16247A50700043	96,76	319,31	481,35
VARA DE REY	507	45	16247A50700045	43,26	142,75	216,06
VARA DE REY	507	46	16247A50700046	263,36	869,07	1301,31
VARA DE REY	507	64	16247A50700064	102,20	337,25	777,66
VARA DE REY	507	66	16247A50700066	55,60	183,49	389,53
VARA DE REY	507	68	16247A50700068	183,08	604,17	929,71
VARA DE REY	507	70	16247A50700070	18,24	60,18	110,65
VARA DE REY	507	88	16247A50700088	9,94	32,80	49,50
VARA DE REY	507	1002	16247A50701002	75,63	249,58	360,19
VARA DE REY	507	1005	16247A50701005	114,05	376,37	797,95
VARA DE REY	507	1009	16247A50701009	307,22	1013,83	1544,38
VARA DE REY	507	1010	16247A50701010	53,78	177,49	267,64
VARA DE REY	507	1011	16247A50701011	96,93	319,87	678,66
VARA DE REY	507	1015	16247A50701015	58,80	194,03	411,81
VARA DE REY	507	1017	16247A50701017	144,57	477,07	1012,29
VARA DE REY	507	1022	16247A50701022	227,42	750,49	1542,45
VARA DE REY	507	1023	16247A50701023	131,71	434,65	807,74
VARA DE REY	507	1024	16247A50701024	98,86	326,24	691,99
VARA DE REY	507	9006	16247A50709006	65,57	216,37	340,59
VARA DE REY	507	9007	16247A50709007	13,76	9,10	13,00

TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE VINCULADA LÍNEA DE EVACUACIÓN (m <sup>2</sup> )
VARA DE REY	14759,36

TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE VINCULADA CAMINO DE ACCESO (m <sup>2</sup> )
VARA DE REY	21344,05
SISANTE	8031,06



La superficie total vinculada a caminos es de 29.375,11 €.

Superficie vinculada a la Subestación Cerro Calderón – La Muela:

REF. CATASTRAL	T.M.	POL	PAR	SUPERFICIE TOTAL PARCELA (m2)	USO	SUPERFICIE AFECTADA POR SET
16247A50601001	Vara de Rey	506	1001	3.000 m <sup>2</sup>	Improductivo	3.000 m <sup>2</sup>
16247A50601004	Vara de Rey	506	1004	829.439 m <sup>2</sup>	Labradío de secano	2.585 m <sup>2</sup>
16247A50601003	Vara de Rey	506	1003	3.190 m <sup>2</sup>	Instalaciones eólicas	260 m <sup>2</sup>
16247A50601003	Vara de Rey	506	1003	3.190 m <sup>2</sup>	Instalaciones eólicas	1.169 m <sup>2</sup>
16247A50601002	Vara de Rey	506	1002	119.950 m <sup>2</sup>	Tierra arable, matorral e instalaciones eólicas	247 m <sup>2</sup>

La superficie total vinculada a la subestación es de 7.261 €.

Por lo tanto, la superficie total vinculada a la instalación es de 632.607,47 m<sup>2</sup>.

La superficie total vinculada en Vara de Rey es de 624.576,41 m<sup>2</sup>. (98,73 %)

La superficie total vinculada en Sisante es de 8.031,06 m<sup>2</sup>. (1,27 %)

La superficie ocupada es la siguiente:

CONCEPTO		UNIDADES	ÁREA UNITARIA (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA TM VARA DE REY (m <sup>2</sup> )
<b>CAMPO SOLAR</b>	Estructuras Fijas 3Vx09	3.264	67,64	220.776,96	220.776,96
<b>EDIFICACIONES</b>	Equipo de Potencia SG6250HV-MV (inversores, Transformadores y celdas MT)	5	29,72	148,62	148,62
	Equipo de Potencia SG3125/3400HV-MV-30 (inversores, Transformadores y celdas MT)	2	14,77	29,54	29,54

La superficie ocupada total por la planta solar es de 220.955,12 m<sup>2</sup>.

Superficie ocupada por la Subestación cerro Calderón – La Muela:

REF. CATASTRAL	T.M.	POL	PAR	SUPERFICIE TOTAL PARCELA (m2)	USO	OCUPACIÓN POR LA SET
16247A50601001	VARA DE REY	506	1001	3.000 m <sup>2</sup>	Improductivo	3.000 m <sup>2</sup>

La superficie ocupada total de la subestación es de 3.000 m<sup>2</sup>.

La superficie total ocupada es de 223.955,12 m<sup>2</sup>, toda ella en Vara de Rey.

El presupuesto de ejecución material de la planta solar es de 17.236.728,75 €.

El presupuesto de ejecución material de la planta solar en Vara de Rey es de 17.215.058,79 €.

El presupuesto de ejecución material de la planta solar en Sisante es de 21.669,96 €.





## Castilla-La Mancha

El presupuesto de ejecución material de la ampliación de la SET es de 517.424,51 €, correspondiendo totalmente a Vara de Rey.

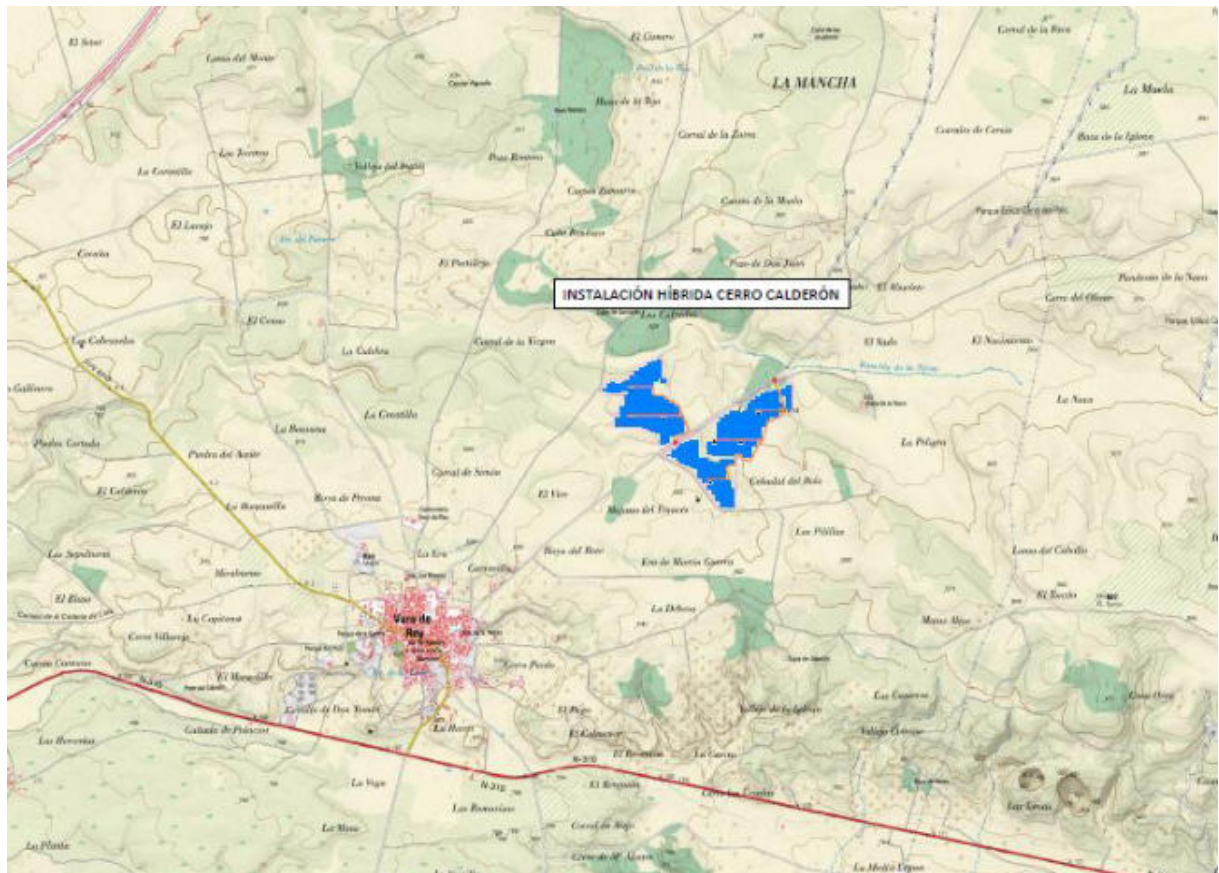
El presupuesto de ejecución material total es de 17.754.153,26 €.

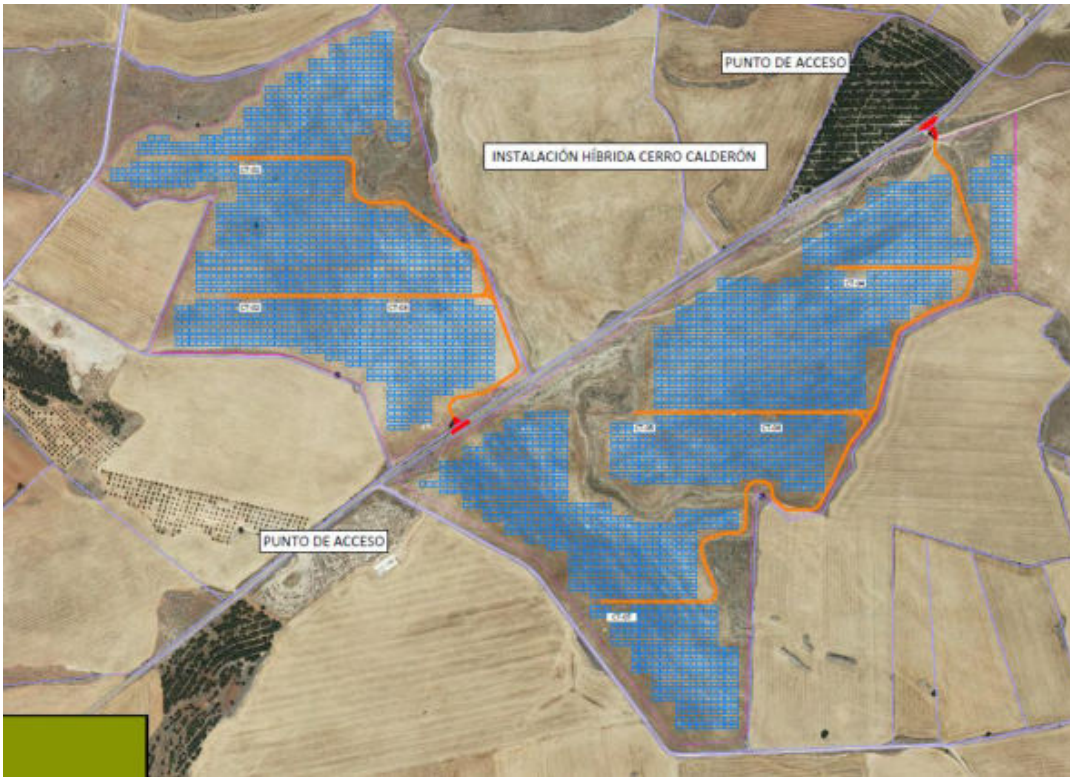
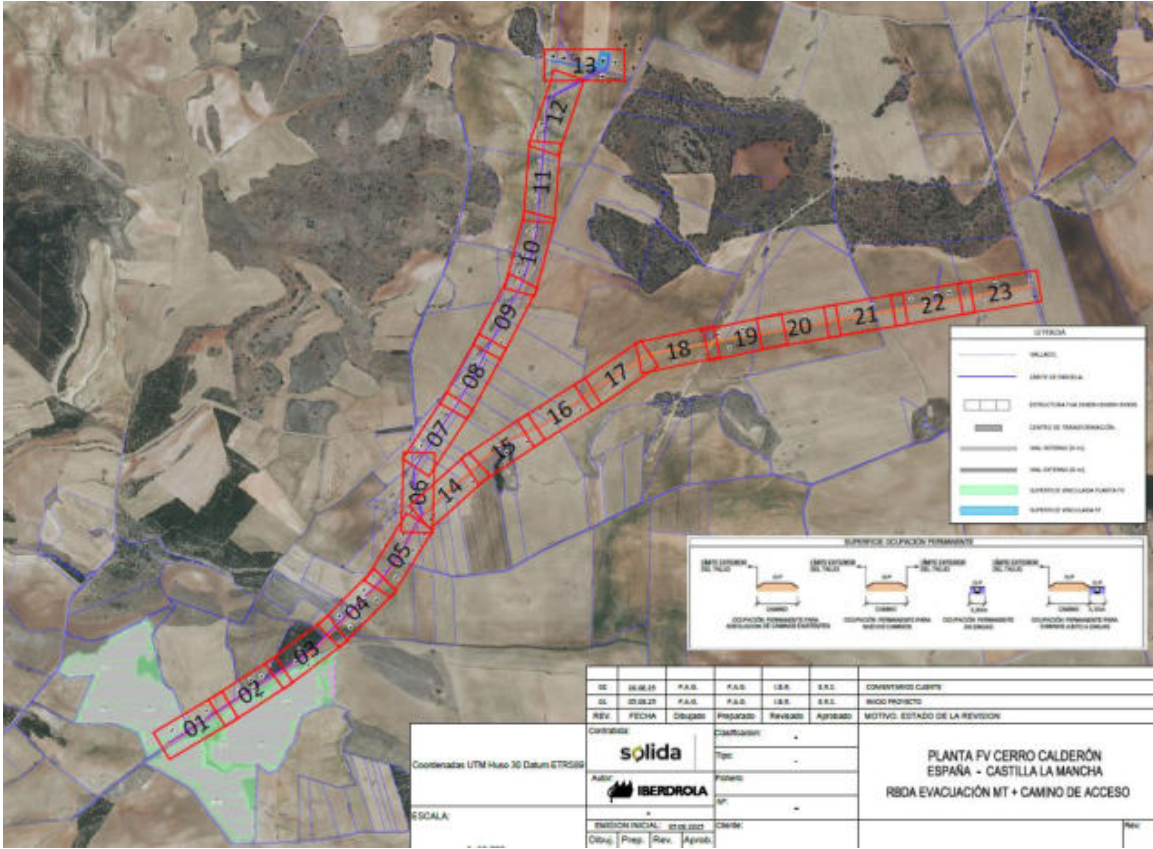
El presupuesto de ejecución material total en Vara de Rey es de 17.732.483,30 €.

El presupuesto de ejecución material total en Sisante es de 21.669,96 €.

### Características de la actividad

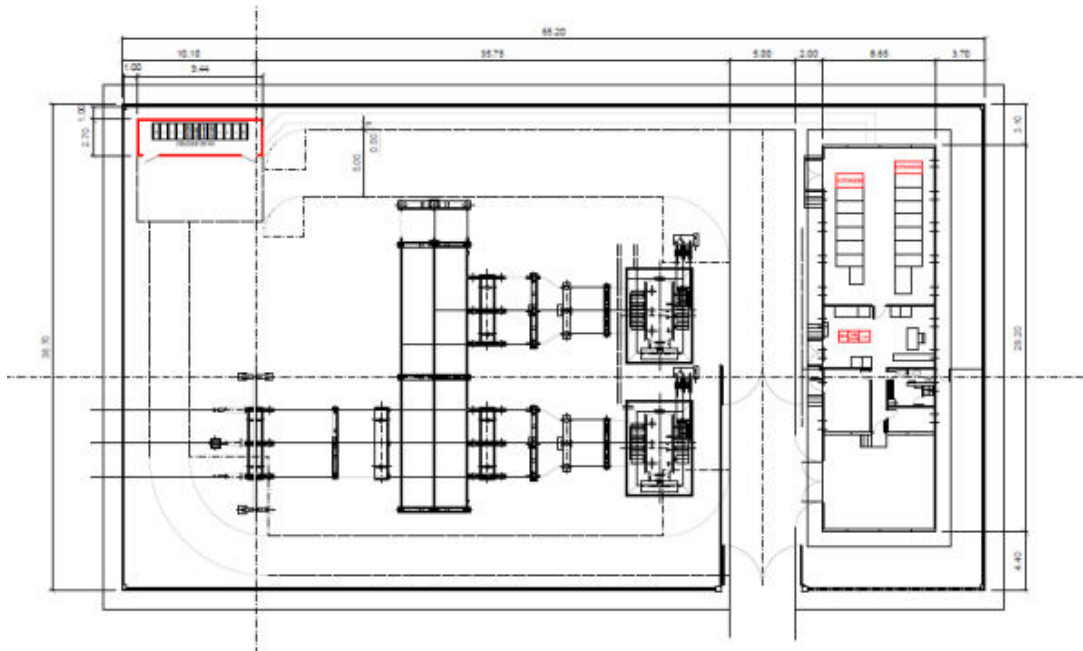
<i>Uso</i>	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
<i>Emplazamiento</i>	Varias parcelas de los términos municipales de Vara de Rey y Sisante
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	632.607,47 m2 (planta solar fotovoltaica y la correspondiente al trazado de la línea eléctrica).
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar. (223.955,12 m2 inst. y edif.; 35,40 %)







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. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

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

Según se establece en el artículo 66.2.c del TRLOTAU, la licencia se otorgará por el plazo de 30 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.

### **ACUERDO FINAL**

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

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- **Fijar en un 4% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos el 40% a partes iguales entre ellos y el otro 60% en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, y el resto para la Administración de la**





Castilla-La Mancha

**Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).**

- Para la JCCM: 2% sobre 17.754.153,26 € (355.083,07 €)
- Para el municipio de Vara de Rey: 281.360,72 €
- Para el municipio de Sisante: 73.722,34 €

- 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 30 años, advirtiendo expresamente al solicitante, en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa.
- Los Ayuntamientos, una vez concedida la licencia municipal, deberán remitir la misma, así como, el justificante del pago del canon correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

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

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

- (El ingreso no lleva IVA)

**3.10.- EXPTE. 88/25. TRAMITA KM7A CU-25/0035. RELATIVO AL “PROYECTO DE SOTERRAMIENTO DE LMT ENTRE APOYOS Nº 3523 Y N 3525, EN LA LÍNEA 3 VALVERDE. TRAMO 51 DE LA ST OLMEDILLA 3505” PROMOVIDO POR I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para 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 24 de septiembre de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 100, de 27 de mayo de 2025.
  - Periódico Las Noticias de Cuenca, del 30 de mayo al 5 de junio de 2025.
  - Tablón de anuncios, de 14 de mayo de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de agosto 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 28 de octubre de 2025.
4. Informe de alcaldía de fecha 27 de octubre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 14 de mayo de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
6. Informe de fecha 06/11/2024 del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, donde se establece que no es necesario someter el expediente a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
7. Informe de fecha 31/10/2024 del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, donde se establece que no se observan afecciones negativas de consideración a áreas o recursos naturales protegidos ni otros recursos de su competencia, siempre que se cumplan las consideraciones indicadas.
8. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 3 de octubre de 2024 en materia de afección al patrimonio cultural con las consideraciones establecidas.
9. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca de fecha 06-05-2025, sobre autorización administrativa previa y aprobación del proyecto de ejecución de instalación eléctrica de alta tensión. Referencia:162190-00019.
10. Resolución de la Delegación Provincial de Fomento en Cuenca de fecha 02-01-2025, por la que se autoriza la obra de soterramiento de un tramo de la línea aérea de media tensión, 20 KV y simple circuito, L/03 Valverde de la ST Olmedilla 3505 desde el apoyo existente nº 3525 hasta un nuevo apoyo proyectado del tipo 14C-2000, en el municipio de Buenache de Alarcón (Cuenca), con el objeto de mejorar la calidad y garantía del suministro eléctrico en la zona.





## Castilla-La Mancha

El presente Proyecto Técnico firmado con fecha septiembre de 2024 por D. Gines Carrero Sánchez, Graduado en Ingeniería Eléctrica, colegiado nº 1315 COGITI de Albacete, tiene la necesidad de soterrar un tramo de la línea aérea de media tensión, 20 kV y simple circuito, L/03 VALVERDE de la ST OLMEDILLA 3505 desde el apoyo existente nº3525 hasta un nuevo apoyo proyectado del tipo 14C-2000, en el municipio de Buenache de Alarcón (Cuenca), con el objeto de mejorar la calidad y garantía del suministro eléctrico en la zona.

Se instalará un nuevo tramo de línea subterránea de media tensión, 20 KV y simple circuito, que estará formada por conductor del tipo AL HEPRZ1 12/20 kV 3x240 mm<sup>2</sup>, y transcurrirán a través de canalización entubada con 2 tubos de 160mm sobre calzada.

Se soterrará el tramo de línea de media tensión, 20 kV, entre el apoyo existente nº3525 con coordenadas ETRS-89: X=572.427 Y:4.389.582 donde se realizará un entronque A/S, y se instalará un juego de seccionadores y pararrayos, además de forrado de obra civil. Desde ese punto y hasta el nuevo apoyo proyectado se instalará la nueva canalización por calzada de dos tubos de 160 mm por la calle Padre Burriel, para continuar por el camino Cerrillo hasta llegar al nuevo apoyo nº1 del tipo 14C-2000 ubicado bajo hilos de la línea 03 Valverde, concretamente en el polígono 510 parcela 150, con coordenadas ETRS-89: X=572.409 Y:4.389.775 donde se realizará un nuevo entronque A/S y se instalará un juego de seccionadores y pararrayos, se dotará el nuevo apoyo de forrado de obra civil.

La canalización tendrá una longitud de aproximadamente 280 metros (de canalización de dos tubos de 160mm).

La longitud total del cable AL HEPRZ1 12/20 kV 3x240 mm<sup>2</sup>, será de aproximadamente 304 metros. Línea sub. 03 Valverde Tramo 51 (12 m de Entronque A/S + 280 m de Trazado +12 m de Entronque A/S)

En el apoyo existente Nº 3525 se instalará una nueva cruceta recta tipo RC2-20 y se adaptará la tierra del apoyo existente considerándose como frecuentado.

Se desmontará el tramo de línea aérea existente comprendido entre el nuevo apoyo proyectado nº1 y el apoyo existente nº 3525 de la línea L/03 VALVERDE de la ST OLMEDILLA 3505 con una longitud de 195 metros de simple circuito de conductor LA-56. También se desmontarán los apoyos nº 3524 y nº3523 del tipo presilla, junto con el juego de maniobras existentes en el apoyo nº3523 (Nº CU00459).

"SOTERRAMIENTO DE LMT ENTRE APOYOS Nº3523 Y Nº3525, EN LA LÍNEA 03 VALVERDE TRAMO 51 DE LA ST OLMEDILLA 3505"					
Tramo	Longitud (m)	Tipo Zanja	Pavimento	Nº Circuitos	Ancho Repos.
0-1	8	T-2-160	Tierra	1	
1-2	1	A-2-160	Acera Cemento	1	0,5
2-3	13	C-2-160	Calzada Asfalto	1	0,5
3-4	190	C-2-160	Calzada Cemento	1	0,5
4-5	68	C-2-160	Tierra	1	
TOTAL trazado: 280 metros de nueva canalización 2 tubos de 160mm					
Longitud TOTAL del cable AL HEPRZ1 3x240: 304 metros Línea Sub. 03 VALVERDE= 12m de Entronque A/S + 280 m de Trazado + 12m de Entronque A/S = 304 m					

**La parte del proyecto que afecta al Suelo Rústico se limita al tramo denominado 4-5, correspondiente a la parcela 150 del polígono 510 en un tramo de longitud de 16,66 metros.**

Las obras se llevarán en el término municipal de Buenache de Alarcón:



**Referencia:** 162190-00019.

**Titular:** I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.

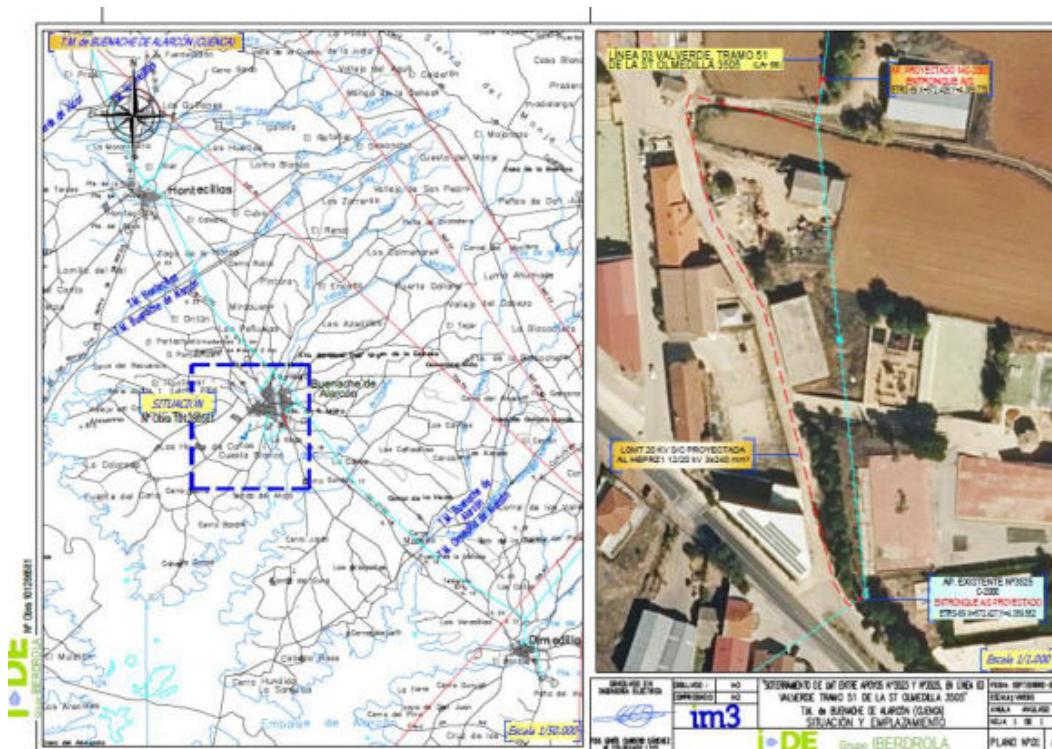
**Ubicación:** Término municipal de Buenache de Alarcón, Cuenca. Polígono 510.

**Características principales:** Soterramiento de la línea aérea de media tensión, 20 kV s/c, L/03 Valverde, tramo 51, entre los apoyos 3523 y 3525. Las actuaciones a realizar son:

- 1.- Nuevo apoyo número 1 del tipo 14C-2000, a ubicar bajo hilos de la LAMT L03 Valverde, coordenadas ETRS-89: X: 572.409 Y: 4.389.775.
- 2.- LSMT, 20 kV s/c, con inicio en apoyo 3525 y fin en nuevo apoyo proyectado número 1, discurre principalmente por la Calle Padre Burriel. Conductor: AL HEPRZ1 12/20 KV 3x240 mm<sup>2</sup>. Longitud: 304 m (280 m de canalización). En el apoyo existente número 3525 se instalará un juego de seccionadores y pararrayos, además de forrado de obra civil, adecuación avifauna.
- 3.- Desmontaje de 195 m de conductor LA-56, de los apoyos tipo presilla 3523 (junto con la maniobra CU00495) y 3524.

**Finalidad:** Mejora de la calidad y regularidad del suministro eléctrico en la zona.

El P.E.M de la actuación completa asciende a: 54.881,49 €.



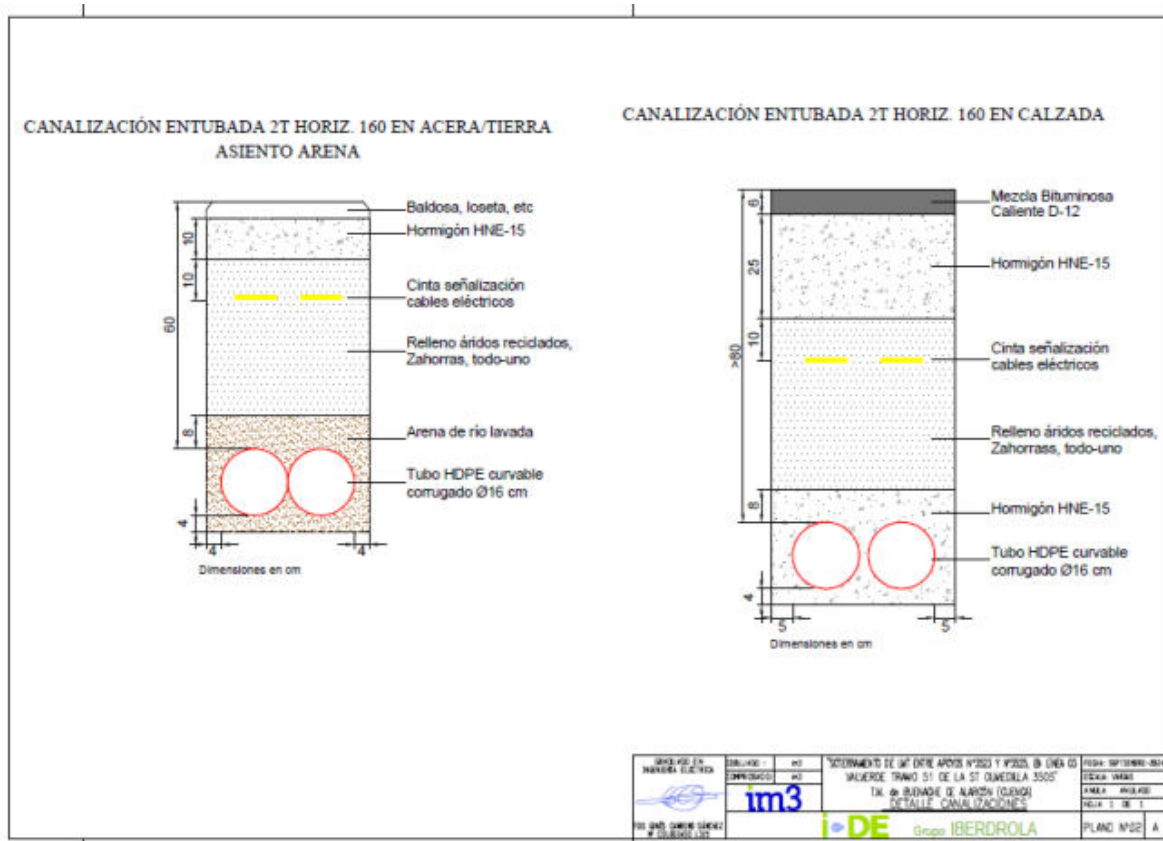


Castilla-La Mancha



Documento Firmado Electrónicamente  
 Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
 Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)





**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Dotacional privado, elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 510, parcela 150
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección 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





Castilla-La Mancha

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.

### **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 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 3.11.- EXPTE. 95/25. TRAMITA KM7A CU-25/0046. RELATIVO AL PROYECTO "CANALIZACIÓN EN VÍA PÚBLICA DE FIBRA ÓPTICA" PROMOVIDO POR LYNTIA NETWORKS, S.A.U. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOTILLA DEL PALANCAR (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 22 de mayo de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 198, de 14 de octubre de 2025.
  - Periódico “Las Noticias de Cuenca” de fecha semana del 10 al 16 de septiembre de 2025.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 14 de noviembre de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 19 de noviembre de 2025.
4. Informe municipal de fecha 19 de noviembre de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
5. Certificado municipal de fecha 20 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe al Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca de fecha 27/11/2025 donde se establece que no es necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
7. Resolución, autorizable con condiciones, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 11/12/2025.
8. Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 02/10/2025 donde se informa favorablemente la “INSTALACIÓN DE NUEVA CANALIZACIÓN DE FIBRA ÓPTICA EN ZONA DE AFECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LA CARRETERA N-3 ENTRE LOS PP.KK. 198+025-198+055, MARGEN IZQUIERDO, T.M. MOTILLA DEL PALANCAR, PROVINCIA DE 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**

El proyecto “MEMORIA DE OBRA CIVIL PARA REALIZACIÓN DE NUEVA CANALIZACIÓN DE FIBRA ÓPTICA” firmado por D. Miguel Balboa de Andrés (Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Col. 026882 CITOP) tiene por objeto realizar obras civiles en su zona y solicita autorización para conectar:

Inicio Torre Iberdrola de celosía en Polg-516 Par 375, donde está el nuevo PDI con IBD en el empalme ESCA000497 en finca privada.

Desde torre de Iberdrola a llegar a Cr 16 de Tesa arqueta HF se realizará mediante micro zanjadora de 25cm de ancho y 80cm de profundidad con arquetas HF y arqueta D-400, la





## Castilla-La Mancha

canalización aproximada es de 1975m que transcurre por tierra y asfalto, se pondrán diferentes registros

La obra transcurre por los caminos:

Camino Valverdejo Motilla del Palancar -Cuenca-Pol-516 Parc-9010

Camino Cuatro Caminos-Motilla del Palancar-Cuenca- Pol-516-Parc-9008

Final en CR gBR 16 (ID12127798) en tierra en Crta. Madrid, nº28 -Motilla del Palancar-Cuenca.

<b>Dirección de obra</b>
<b>Inicio</b> Torre Iberdrola de celosía en Polg-516 Parc 375, donde está el nuevo con IBD en el empalme ES-CA000497 en finca privada
<b>Final</b> en CR gBR 16 (ID12127798) en tierra en Crta. Madrid, nº28 -Motilla del Palancar-Cuenca
<b>Coordenadas emplazamiento (Punto inicial: torre de celosia Iberdrola)</b>
39°33'58.3"N 1°56'17.2"W UTMZONA-30 X: 591214,50 Y: 4380149,24
<b>Coordenadas emplazamiento (Punto final: CR 16 Tesa)</b>
39°33'52.7"N 1°55'04.1"W UTMZONA-30 X: 592960,78 Y: 4379997,44

Nº	Tipo de Obra	Unidades	Superficie
Salida lateral	Suministro e instalación tubo acero para bajada cable en apoyos.	1 ud.	Torre/celosia
TRAMO 1	Canalización-microzanja (para tritubo de 40mm incluido) mediante zanjadora, de 25 cm de ancho y 80 cm de profundidad	5 m.	Tierra
ARQUETA 1	ARQUETA prefabricada hormigón HF (800*700)	1 ud.	Tierra
TRAMO 2	Canalización-microzanja (para tritubo de 40mm incluido) mediante zanjadora, de 25 cm de ancho y 80 cm de profundidad	28 m.	Tierra
ARQUETA 2	ARQUETA prefabricada hormigón HF (800*700)	1 ud.	Tierra
TRAMO 3	Canalización-microzanja (para tritubo de 40mm incluido) mediante zanjadora, de 25 cm de ancho y 80 cm de profundidad	265 m.	Tierra
ARQUETA 3	ARQUETA prefabricada hormigón HF (800*700)	1 ud.	Tierra
TRAMO 4	Canalización-microzanja (para tritubo de 40mm incluido) mediante zanjadora, de 25 cm de ancho y 80 cm de profundidad	335 m.	Tierra
ARQUETA 4	ARQUETA prefabricada hormigón HF (800*700)	1 ud.	Tierra
TRAMO 5	Canalización-microzanja (para tritubo de 40mm incluido) mediante zanjadora, de 25 cm de ancho y 80 cm de profundidad	965 m.	Tierra
ARQUETA 5	ARQUETA prefabricada hormigón HF (800*700)	1 ud.	Tierra
TRAMO 6	Canalización-microzanja (para tritubo de 40mm incluido) mediante zanjadora, de 25 cm de ancho y 80 cm de profundidad	177 m.	Tierra
TRAMO 6-1	Canalización-microzanja (para tritubo de 40mm incluido) mediante zanjadora, de 25 cm de ancho y 80 cm de profundidad	170 m.	Asfalto
ARQUETA 6	ARQUETA D-400	1 ud.	Asfalto
TRAMO 7	Canalización-microzanja (para tritubo de 40mm incluido) mediante zanjadora, de 25 cm de ancho y 80 cm de profundidad	30 m.	Asfalto
<b>Total Metros Lineales microzanja en tierra</b>		<b>1775m</b>	
<b>Total Metros Lineales microzanja en asfalto</b>		<b>200m</b>	
<b>Total Arquetas de D-400</b>		<b>1uds</b>	
<b>Total Arquetas de HF</b>		<b>5uds</b>	
<b>Total salida lateral</b>		<b>1uds</b>	

La superficie vinculada es la siguiente: 1.775 m. y su afección.

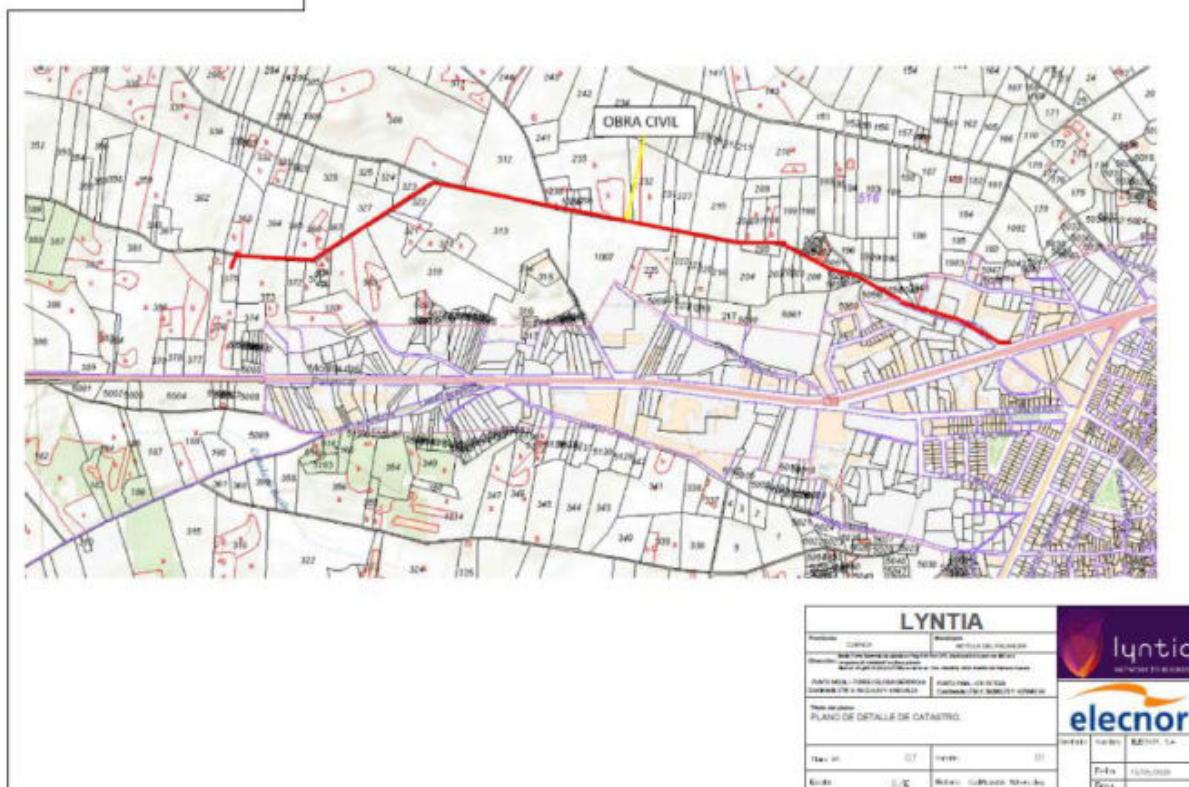
El P.E.M. asciende a 39.381,29 €.

### Características de la actividad



<i>Uso</i>	Dotacional, red de telecomunicaciones
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 516, parcelas 375, 9010 y 9008
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	1.775 m. y su afección

### 15.3 DETALLE CATASTRO





# Castilla-La Mancha

## 15.3 DETALLE CATASTRO



LYNTIA			
Provincia	CADIZ	Municipio	MOYULA DEL PALANQUE
PLANO DE DETALLE DE CATASTRO. PLANO DE DETALLE DE CATASTRO.			
Tipo de obra	03	Trabajo	01
Estado	01/E	Referencia	10143451000000000000

## 15.3-2 DETALLE CATASTRO

Camino por el que transcurre la canalización Polg-516 Parc-9010

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 10143451000000000000

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL BIEN INMUEBLE**

**Localización:**  
Polígono 516 Parcela 9010  
C/DE VALVERDEJO, MOYULA DEL PALANQUE (CÁDIZ)

**Clase:** R03R03  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie catastral:** 16.00 m<sup>2</sup>  
**Uso secundario:**

**CATASTRO**

**Superficie gráfica:** 4.00 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100.00 %  
**Tipo:**

Camino por el que transcurre la canalización Polg-516 Parc-9008

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 10143451000000000000

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL BIEN INMUEBLE**

**Localización:**  
Polígono 516 Parcela 9008  
C/DE CUATRO CAMINOS, MOYULA DEL PALANQUE (CÁDIZ)

**Clase:** R03R03  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie catastral:** 16.00 m<sup>2</sup>  
**Uso secundario:**

**CATASTRO**

**Superficie gráfica:** 16.00 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100.00 %  
**Tipo:**

LYNTIA			
Provincia	CADIZ	Municipio	MOYULA DEL PALANQUE
PLANO DE DETALLE DE CATASTRO. PLANO DE DETALLE DE CATASTRO.			
Tipo de obra	03	Trabajo	01
Estado	01/E	Referencia	10143451000000000000

Documento Firmado Electrónicamente  
Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)



## **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 a la red de telecomunicaciones.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

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

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

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

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

## **ACUERDO FINAL**

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

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor 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





Castilla-La Mancha

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

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

**PUNTO 3.12.- EXPTE. 97/25. TRAMITA KM7A CU-25/0056. RELATIVO AL PROYECTO “DESPLIEGUE DE FIBRA ÓPTICA” PROMOVIDO POR TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TARANCÓN (CUENCA).**

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

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente 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 26 de noviembre de 2025.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 191, de 3 de octubre de 2025.
  - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, del 3 de octubre de 2025.
  - Sede Electrónica del ayuntamiento.

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

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 22 de noviembre de 2025.
4. Informe municipal, de fecha 20 de noviembre de 2025, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
5. Certificado municipal de fecha 19 de noviembre de 2025, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
6. Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en relación a la afección al patrimonio cultural de fecha 27 de octubre de 2025, favorable con condiciones.



7. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 30 de septiembre de 2025 donde se establece que el proyecto no debe someterse a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
8. Informe del Servicio de Industria de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 9 de octubre de 2025 donde se informa que la realización que las mencionadas instalaciones no se incluyen entre las competencias en materia de Industria de esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

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**

Memoria Técnica de fecha 28 de agosto de 2025 firmada por D<sup>a</sup>. Noelia María Chaves Méndez (Ingeniera de Edificación), colegiada número 8.324 (Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Sevilla).

Por encargo de TELEFÓNICA ESPAÑA S.A.U. (en calidad de promotor y titular de la infraestructura) se redacta esta memoria técnica para la realización de una obra civil ubicada en el término municipal de Tarancón.

Telefónica de España está desplegando una red de acceso de nueva generación basada en la arquitectura de fibra hasta las EEBB de Telefonía Móvil, para poder proporcionar servicio 5G en las zonas de cobertura donde se encuentran ubicados los emplazamientos, es decir, proporciona un acceso de fibra entre los equipos de transmisión ubicados en la central y las Estaciones Base, donde se ubica el equipo de terminación de la red óptica (extremo a extremo).

En este Informe Técnico se describen las obras necesarias que deben ejecutarse para que sea concedido el correspondiente permiso de ejecución en viales dependientes del cliente Ayuntamiento de Tarancón.

Por este motivo se propone:

- La ejecución de 2 arquetas tipo H INSITU.
- La ejecución de 2 zanjas tritubo, de diferente longitud, con un total de 575 metros.

Todo ello ubicado según se describe en planos adjuntos dentro del término municipal de Tarancón, en Cuenca, comenzando en Polígono 504 Parcela 9038, referencia catastral 16212A504090380000KZ.

La obra civil se encuentra situada en el término municipal de Tarancón, en Cuenca. En los planos adjuntos se puede observar con más detalle la situación. A continuación, se muestran las coordenadas de arquetas a ejecutar, así como la localización de las zanjas, incluso la dirección y referencia catastral de las parcelas afectadas:

ARQUETAS A INSTALAR		
ID. PRINCIPAL	ETRS89 UTM HUSO 30 (X,Y Metros)	
ARQ H 230 (ID 24118228)	501057	4427859
ARQ H 231 (ID 24118229)	501491	4428014

ZANJAS			
ID. PRINCIPAL	LONG. (m)	ELEMENTO 1	ELEMENTO 2
TRITUBO ZANJA (ID 10785124)	490	ARQ H 230 (ID 24118228)	ARQ H 231 (ID 24118229)
TRITUBO ZANJA (ID 10785125)	85	ARQ H 231 (ID 24118229)	EMPLAZAMIENTO RED (ID 24118231)





# Castilla-La Mancha

Interesado:	Telefónica de España, SAU (A82018474)
Proyecto:	TCON-Circuitos EEBB 2022-1600258 EB TSM Maese Nicolás
Referencia catastral	16212A504000320000KF, 16212A504090070000KU y 16212A504090380000KZ.
Localización	Parcela 32 del polígono 504, Camino de los Encaños y Camino del Chozo Migas.
Clase:	Suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras
Longitud:	575 metros
Uso:	Dotacional de equipamiento de titularidad privada

	SITUACIÓN		REFERENCIA CATASTRAL
	POLIGONO	PARCELA	
Suelo Rústico de Reserva:	504	32	16212A504000320000KF
Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras	504	9007- Camino del Chozo Migas 9038- Camino de los Encaños	16212A504090380000KZ 16212A504090070000KU

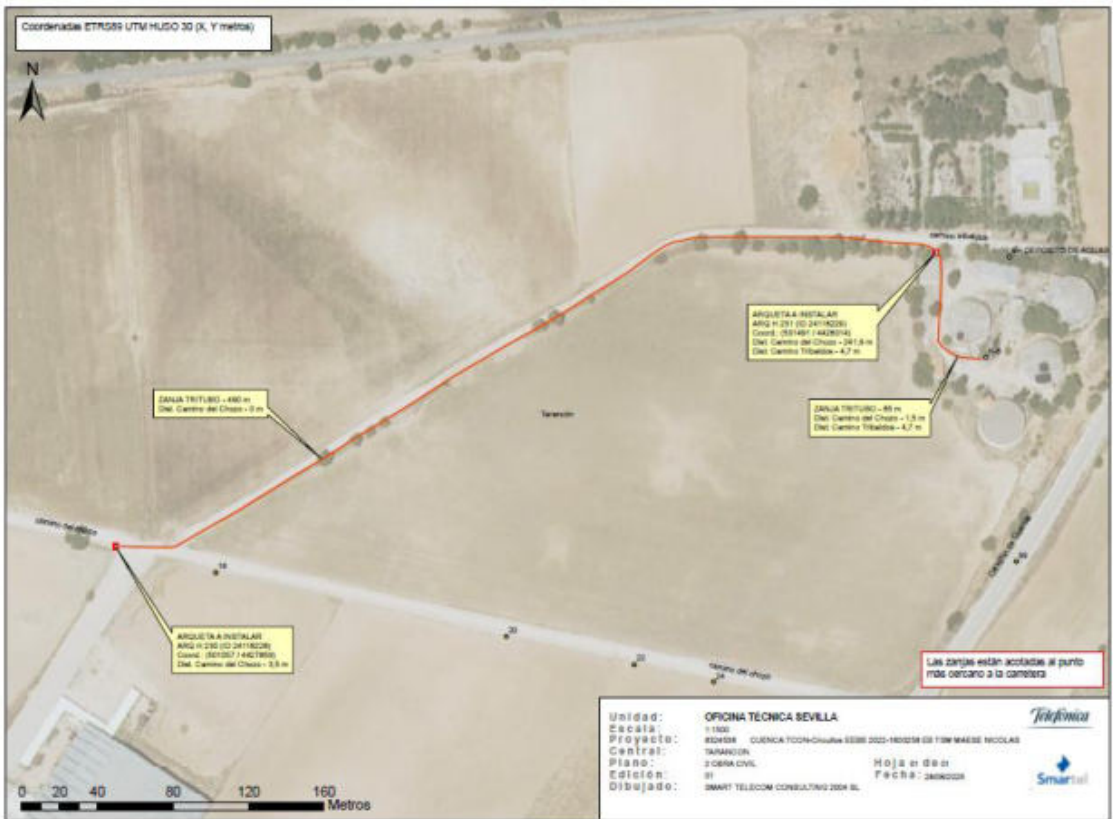
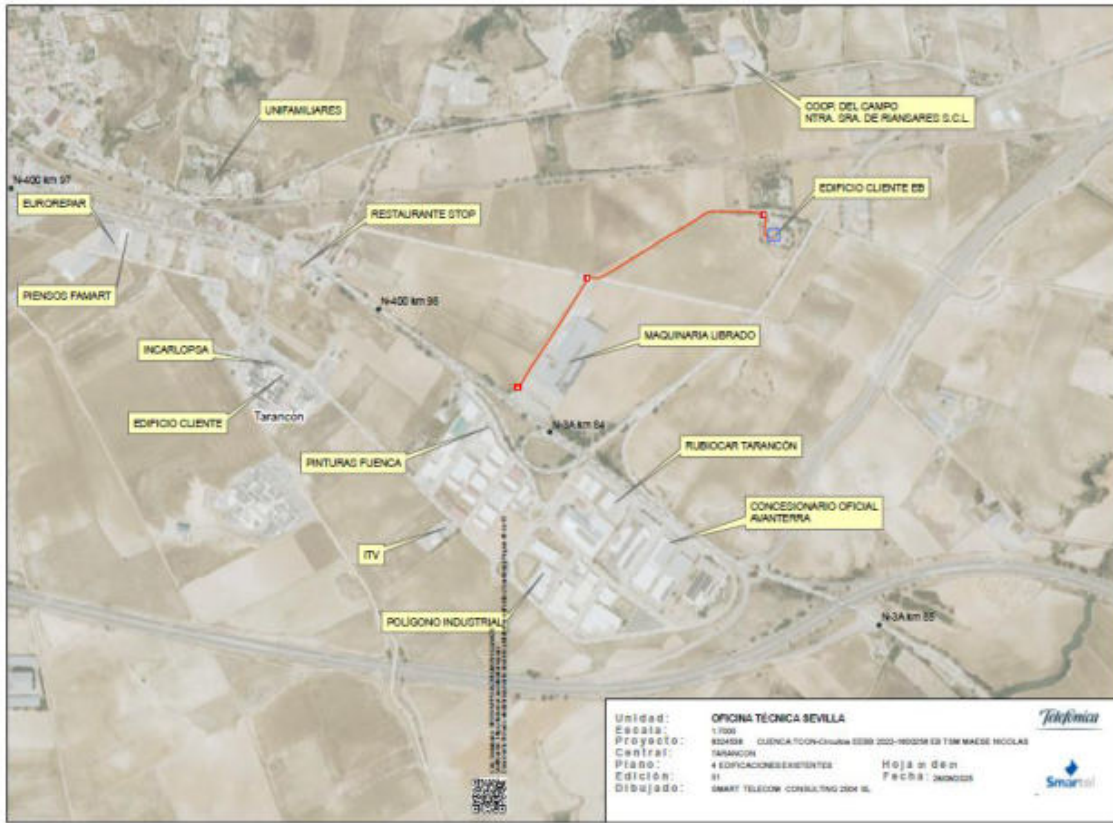


La longitud del tramo asciende a 575 m. en Suelo Rústico (de un total de Proyecto de 920 m.).

El presupuesto de ejecución material total del Proyecto asciende a 23.492,52 €, con lo cual del tramo de red de telecomunicaciones que discurre por Suelo Rústico asciende a la cantidad de 14.752,73 €, en los 575 m.

Documento Firmado Electrónicamente  
**Código Seguro de Verificación (CSV):** 394BD74B726644F6C9F0CC  
 Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)







Castilla-La Mancha

UNIDAD:  
PROYECTO:  
TÍTULO:  
PLANO:  
EDICIÓN:  
DIBUJADO:  
PROYECTADO:  
APROBADO:

DESCRIPCIÓN	MATERIAS PRIMARIAS		MATERIAS TRANSFORMADAS		SOLERA
	CM	CM	CM	CM	
1.0	100	100	100	100	100
2.0	100	100	100	100	100
3.0	100	100	100	100	100
4.0	100	100	100	100	100
5.0	100	100	100	100	100
6.0	100	100	100	100	100
7.0	100	100	100	100	100
8.0	100	100	100	100	100
9.0	100	100	100	100	100
10.0	100	100	100	100	100
11.0	100	100	100	100	100
12.0	100	100	100	100	100
13.0	100	100	100	100	100
14.0	100	100	100	100	100
15.0	100	100	100	100	100
16.0	100	100	100	100	100
17.0	100	100	100	100	100
18.0	100	100	100	100	100
19.0	100	100	100	100	100
20.0	100	100	100	100	100

UNIDAD:  
PROYECTO:  
TÍTULO:  
PLANO:  
EDICIÓN:  
DIBUJADO:  
PROYECTADO:  
APROBADO:

ESCALA:  
HOJA:  
FECHA:

Documento Firmado Electrónicamente  
Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)



UNIDAD:  
PROYECTO:  
TÍTULO:  
PLANO:  
EDICIÓN:  
DIBUJADO:  
PROYECTADO:  
APROBADO:

ESCALA:  
HOJA:  
FECHA:

## **Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Dotacional privado, redes de telecomunicaciones
<i>Emplazamiento</i>	Varias parcelas del término municipal de Tarancón. Parcelas: 32, 9007 y 9038 del polígono 504.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	La correspondiente al trazado de la red de telecomunicaciones.

## **INFORME JURÍDICO.**

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

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

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

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

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

## **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).





## Castilla-La Mancha

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 4º.- Expedientes de licencias urbanísticas en municipios sin planeamiento urbanístico, para informe preceptivo y vinculante, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, si procede:**

#### **PUNTO 4.1.- EXPTE. 4/25. RELATIVO AL PROYECTO “BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR”, PROMOVIDO POR D<sup>a</sup>. CRISTINA VALENCIANO REY, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEOLIVAS (CUENCA).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

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

Escrito del Ayuntamiento de Valdeolivas, con fecha de entrada 22 de octubre de 2025, solicitando el informe previsto en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, adjuntando determinada documentación:

- a. Solicitud de licencia de obra mayor para Vivienda Unifamiliar solicitada con fecha 6 de junio de 2025.
- b. Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar firmado con fecha mayo de 2025 (plano justificativo cumplimiento máximo de 25 metros de fondo y 20 de frente de parcela).
- c. Informe técnicos municipales del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Cuenca de fechas 4 de diciembre de 2024 y 2 de septiembre de 2025 informado con condiciones.
- d. Informe municipal de fecha 17 de octubre de 2025 sobre el cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera RP LOTAU.

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



## **ESTUDIO TÉCNICO**

Se aporta Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar de fecha mayo de 2025 (plano justificativo cumplimiento máximo de 25 metros de fondo y 20 de frente de parcela), todo ello firmado por D. PABLO RAMIREZ CALVO, ARQUITECTO, COLEGIADO Nº 12555 DEL C.O.A. DE CASTILLA-LA MANCHA.

### **ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA:**

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de proyecto básico y de ejecución para definir la construcción una vivienda unifamiliar en una parcela rústica en propiedad para conocer el presupuesto necesario para realizarlas y solicitar a las administraciones pertinentes las ayudas que puedan corresponder, así como, los permisos necesarios.

### **EMPLAZAMIENTO:**

La edificación se ubica en la parcela situada en el Polígono 509 Parcela 5055, situado fuera del núcleo urbano de Valdeolivas con código postal 16.813.

Su referencia catastral es 16237A509050550000WF.

### **SERVIDUMBRES APARENTES:**

No existe ninguna otra servidumbre del solar en lo que respecta a pasos, líneas aéreas eléctricas o subterráneas de otros servicios, al menos en la información que se ha recogido y en lo apreciado en las visitas realizadas.

### **FORMA Y SUPERFICIE:**

La parcela tiene forma irregular, con una superficie aproximada de 1321.96 m2, según la Oficina Virtual de Catastro. No existe construcción en la parcela objeto.

### **TOPOGRAFÍA:**

La parcela se orienta longitudinalmente de suroeste a noreste con una topografía prácticamente plana, con cierta caída hacia el suroeste.

### **LINDEROS:**

Al noreste: linda la parcela sita en el Polígono 509 Parcela 5061, con referencia catastral 16237A509050610000WK, en todo su lindero en una línea recta de 12.84 metros.

Al este: linda la parcela sita en el Polígono 509 Parcela 5056, con referencia catastral 16237A509050560000WM, en todo su lindero en una línea recta de 112,59 metros.

Al suroeste: linda con la calle Ronda en todo su lindero en una línea recta de 9.34 metros.

Al oeste: linda con dos solares:

- Solar sito en Polígono 509 Parcela 5054, con referencia catastral 16237A509050540000WT, en parte de su lindero en una línea recta de 106.81 metros.
- Solar sito en Polígono 509 Parcela 5087, con referencia catastral 16237A509050580000WK, en parte de su lindero en una línea recta de 6.98 metros.

### **SERVICIOS URBANÍSTICOS:**

El edificio, actualmente, cuenta con los siguientes servicios urbanísticos:

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación antigua de aguas residuales a la red municipal de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica a pie de parcela.
- Suministro de telefonía a pie de parcela.





- Acceso rodado peatonal por vía pública.

#### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:

Se propone una vivienda unifamiliar compuesta de planta baja, espacio diáfano donde se alberga el garaje y el cuarto de instalaciones, y planta primera, la cual se distribuye en salón-cocina, tres dormitorios, dos baños y almacén. Desde el salón cocina, se tendrá acceso a la terraza y a la parcela restante.

En general, la actuación va a suponer la construcción de una vivienda unifamiliar fuera del casco urbano del municipio, proponiendo hacer la acometida eléctrica del edificio, hacer una red de saneamiento nueva y nueva acometida de la red de abastecimiento de agua y ACS.

En planta baja, la construcción no ocupa el 100% de la parcela. Además, pretender realizar un espacio diáfano con uso de garaje y una sala pequeña como cuarto de instalaciones. Asimismo, habrá un espacio destinado a las escaleras para subir a planta primera. Esta planta tendrá tanto acceso rodado como acceso peatonal.

En planta primera, se ubica la vivienda, la cual consta de tres dormitorios amplios, dos baños completos, un almacén y un amplio salón cocina. El salón tendrá acceso a la parcela rústica. En la parcela rústica no se pretende realizar ningún tipo de actuación, salvo la construcción de la vivienda. Dicha planta contará con un sistema de calefacción y refrigeración mediante suelo radiante unido a un sistema de aerotermia lo que convierte en el edificio en una construcción respetuosa con la emisión de gases de efecto invernadero y con buena calificación de eficiencia energética. Asimismo, se pretende aislar tanto cubierta como las fachadas con aislante XPS de 10cm de espesor.

Las carpinterías serán de PVC imitación madera, tal y como exige la normativa vigente en el municipio, con un doble vidrio climalit.

Las obras que se van a acometer se pueden resumir de la siguiente manera:

El tipo estructural proyectado será con, pilares metálicos y muros de carga, con forjados de pórticos de vigas de hormigón armado con viguetas pretensadas de hormigón armado y bovedilla de hormigón.

Las soluciones constructivas, materiales, colores y acabados empleados, son los propios de la Arquitectura Popular de la zona, enriquecida con los materiales y soluciones que se practican actualmente.

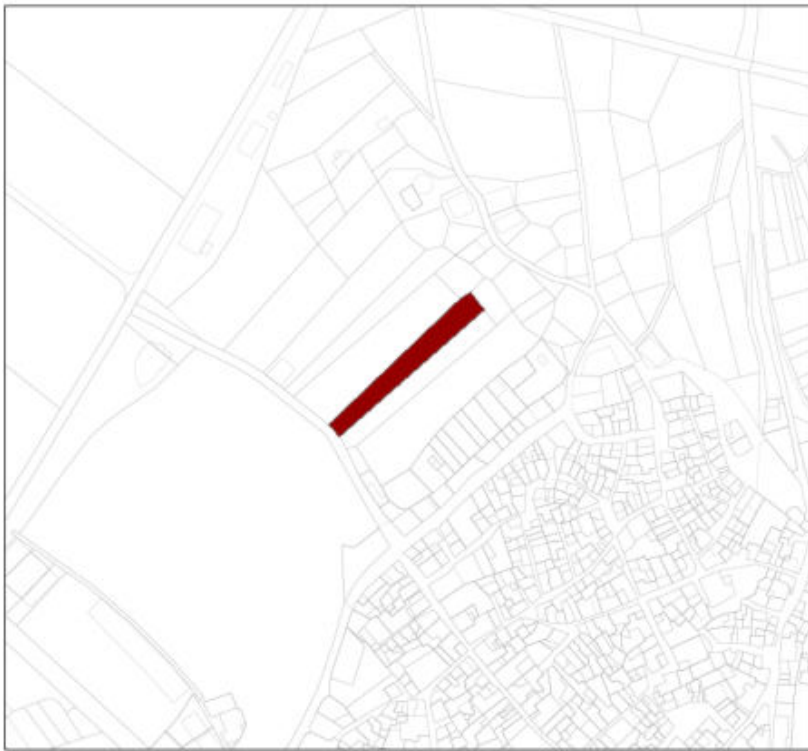
#### CUADRO DE SUPERFICIES:

CUADRO DE SUPERFICIES VIVIENDA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	207,75 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL	145,98 m <sup>2</sup>
P0_Garaje	37,99 m <sup>2</sup>
P0_Recibidor	13,35 m <sup>2</sup>
P0_Cuarto Instalaciones	12,63 m <sup>2</sup>
P0_Escalera	5,60 m <sup>2</sup>
P0_Porche	3,82m <sup>2</sup>
P1_Cocina Salón	38,00 m <sup>2</sup>
P1_Dormitorio 03	9,24 m <sup>2</sup>
P1_Distribuidor	14,03 m <sup>2</sup>
P1_Baño Ppal	4,76 m <sup>2</sup>
P1_Dormitorio Ppal	17,58 m <sup>2</sup>
P1_Baño 01	4,76 m <sup>2</sup>
P1_Dormitorio 02	9,24 m <sup>2</sup>

El frente de fachada es de 9,33 metros en el frente y 10,43 metros en el fondo y el fondo de la edificación es de 24,55 metros.

El presupuesto de ejecución material es de 119.638,84 €.





**PP\_55** PROYECTO BÁSICO-CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN LA ZONA DE LA VILLA DE LOS ANGELES

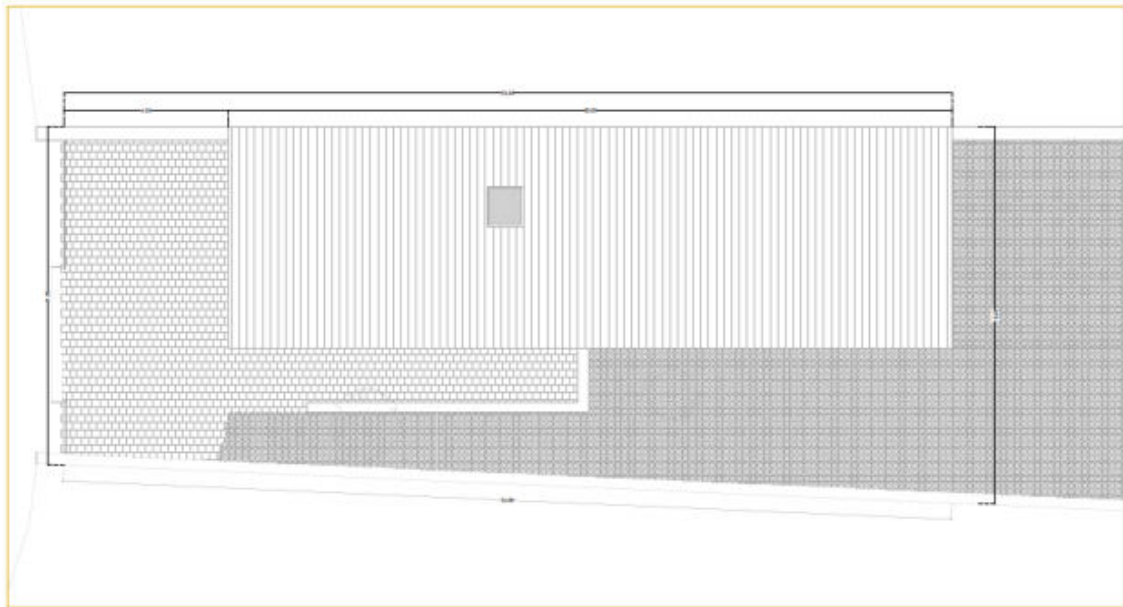
**IF PLANO:** PLANO\_PLANTA **ESCALA:** 1/50

**PS\_01** SELECCIÓN DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

**PROYECTO:** ANTONIO GARCÍA **FECHA:** MARZO 2018

**PLANO:** PLANTA **PROYECTO:** ANTONIO GARCÍA **FECHA:** MARZO 2018

ORIENTACIONES



DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE PARCELA	320,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE OCUPADA	120,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	300,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	140,00 m <sup>2</sup>

PLANTA BAJA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
GARAJE	37,77 m <sup>2</sup>
RECEPCIÓN	12,00 m <sup>2</sup>
ALMACÉN / EST.	10,00 m <sup>2</sup>
RECEPCIÓN	3,00 m <sup>2</sup>
ESTRADA	3,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA</b>	<b>68,77 m<sup>2</sup></b>

PLANTA PRIMERA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
BALCON	25,70 m <sup>2</sup>
COCINA	14,00 m <sup>2</sup>
DISTRIBUCIÓN	14,00 m <sup>2</sup>
DORMITORIO (1)	17,00 m <sup>2</sup>
DORMITORIO (2)	17,00 m <sup>2</sup>
DORMITORIO (3)	17,00 m <sup>2</sup>
BAÑO (1)	4,70 m <sup>2</sup>
BAÑO (2)	3,70 m <sup>2</sup>

**PP\_55** PROYECTO BÁSICO-CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN LA ZONA DE LA VILLA DE LOS ANGELES

**IF PLANO:** PLANO\_PLANTA **ESCALA:** 1/50

**PS\_04** SELECCIÓN DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

**PROYECTO:** ANTONIO GARCÍA **FECHA:** MARZO 2018

**PLANO:** PLANTA **PROYECTO:** ANTONIO GARCÍA **FECHA:** MARZO 2018

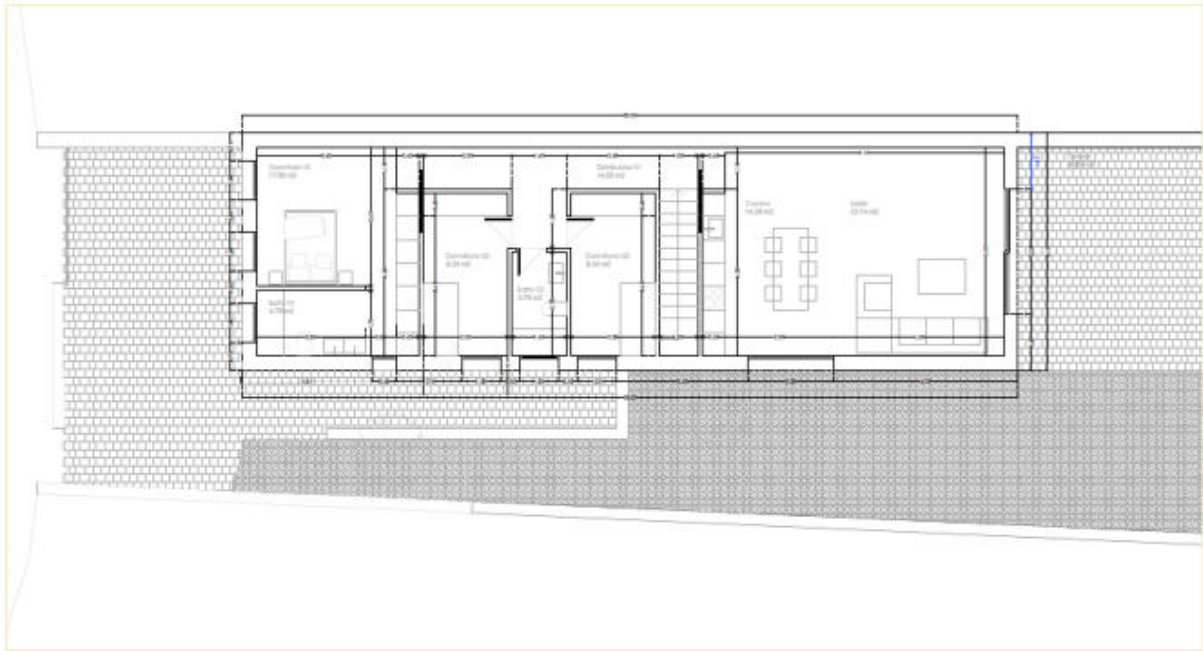
ORIENTACIONES

Documento Firmado Electrónicamente  
 Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
 Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)





Castilla-La Mancha



CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE PARCELA	1.507,98 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE OCUPADA	1.023,81 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	889,47 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE UTE TOTAL	144,76 m <sup>2</sup>

PLANTA BAJA (SUPERFICIE UTE)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
GARAJE	97,77 m <sup>2</sup>
RECIBIDOR	33,26 m <sup>2</sup>
ALMACÉN / PASO	122,01 m <sup>2</sup>
ESCALERA	5,40 m <sup>2</sup>
PORCHE	3,80 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE UTE (PLANTA BAJA)	47,30 m <sup>2</sup>

PLANTA PRIMERA (SUPERFICIE UTE)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
BALÓN	23,74 m <sup>2</sup>
COCINA	14,26 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 01	14,02 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 02	17,38 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 03	9,24 m <sup>2</sup>
BANIO 01	4,76 m <sup>2</sup>
BANIO 02	3,76 m <sup>2</sup>
SERENA	49,80 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE UTE (PLANTA PRIMERA)	144,76 m <sup>2</sup>

**PP\_55** PROYECTO BÁSICO CONSTRUCCIÓN DE  
 EDIFICIO EN PARCELA RÚRICA EN VALESDUÑO

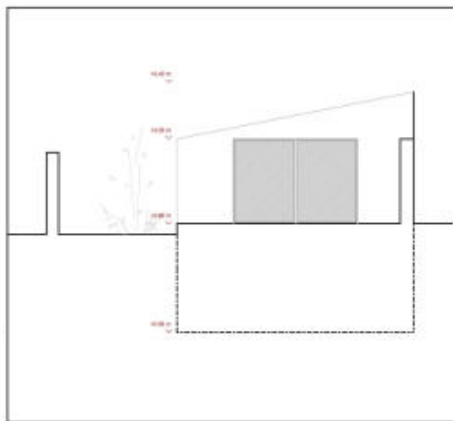
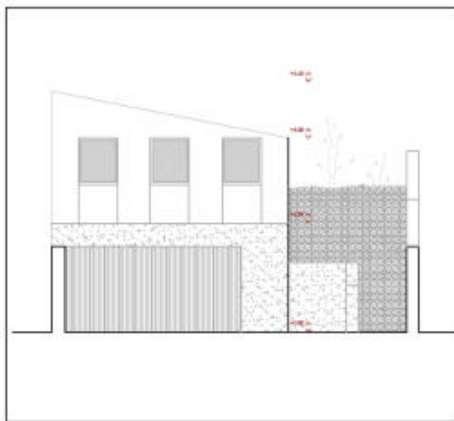
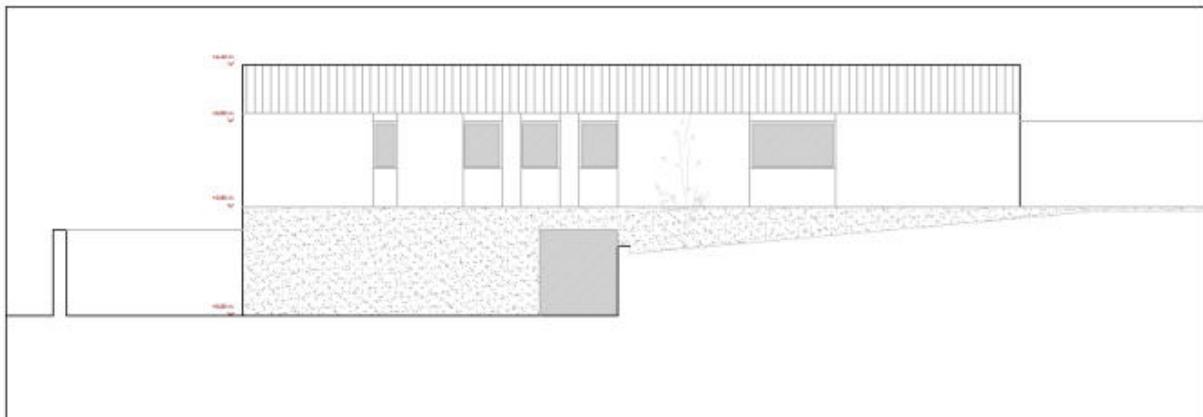
IF PLANO: PLANO\_ PLANTA PRIMERA ESCALA: 1:75

FB\_05 ARQUITECTURA

PROYECTOS: ARQUITECTO: FECHA: NÚMERO:

OTRO PROYECTOS: INGENIERO CIVIL: INGENIERO DE CARRETERAS: INGENIERO DE OBRAS DE BARRIO: INGENIERO DE MINAS:

COORDINADOR:


**PP\_55** PROYECTO BÁSICO CONSTRUCCIÓN DE  
 EDIFICIO EN PARCELA RÚRICA EN VALESDUÑO

IF PLANO: PLANO\_ ALZADO ESCALA: 1:75

FB\_05 ARQUITECTURA

PROYECTOS: ARQUITECTO: FECHA: NÚMERO:

OTRO PROYECTOS: INGENIERO CIVIL: INGENIERO DE CARRETERAS: INGENIERO DE OBRAS DE BARRIO: INGENIERO DE MINAS:

COORDINADOR:



Documento Firmado Electrónicamente  
 Código Seguro de Verificación (CSV): 394BD74B726644F6C9F0CC  
 Verificable en sede electrónica: [www.jccm.es/viad](http://www.jccm.es/viad)



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tercero.**- De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada el cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, es decir, que la





## Castilla-La Mancha

parcela forma parte del núcleo de población. Por todo ello, la actuación cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente:

- Valdeolivas, es un municipio sin planeamiento.
- La parcela linda con viario, Calle Ronda.
- La edificación tiene un fondo de 24,55 metros y 9,33 metros en el frente y 10,43 metros en el fondo de parcela.

### **ACUERDO FINAL**

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

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

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

### **PUNTO 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 5.1 C.U. 45/21.**

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

**FECHA DE LA CPOTU:** 3 de septiembre de 2021.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para el uso recogido en el Proyecto informado **condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la Consejería de EDUCACIÓN, CULTURA y DEPORTES, en materia de protección arqueológica y del Ministerio de Transportes,**



**Movilidad y Agenda Urbana, en materia de carreteras**, lo que será comprobado con el otorgamiento de las licencias municipales por el Ayuntamiento de POZOAMARGO. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

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

**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:

**AUTORIZACIONES PROVISIONALES:**

EXPTE.	ENTRADA	LOCALIDAD	TÍTULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO
4/25	08/04/2025	CERVERA DEL LLANO	TORRE DE MEDICIÓN EÓLICA ARRIOSTRADA DE 99 m	INVENERGY RENEWABLES EUROPE S.L.	08/07/2025	28/10/2025

**CALIFICACIONES URBANÍSTICAS:**

EXPTE.	ENTRADA	LOCALIDAD	TÍTULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO
34/25	22/04/2025	VILLANUEVA DE LA JARA	PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA PROCESAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN DE ALMENDRA	HONGOS LA JARA S.L.	16/09/2025	28/10/2025
59/25	20/06/2025	VILLALPARDO	INSTALACIÓN INDUSTRIAL DE PRODUCCIÓN DE MMPP CIRCULARES HIDROCARBUROS	VALOGREENE VILLALPARDO S.L.	15/09/2025	28/10/2025
61/25	03/07/2025	VILLANUEVA DE LA JARA	ALMACÉN DE APEROS	ESTANISLAO CASTILLO PÉREZ	15/09/2025	28/10/2025





Castilla-La Mancha

**PUNTO 7º.-RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las **11:40** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como secretaria de la Comisión.

**Vº Bº**

**LA VICEPRESIDENTA**

Fdo: Ana Adoración Ponce Ramírez

**LA SECRETARIA**

Fdo: Mª Teresa Martínez Merchante

