

En Ciudad Real, siendo las diez horas y treinta y dos minutos del día dos de julio de dos mil veinticinco, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de forma presencial, en la Sala de Juntas, 6ª planta del Edificio Administrativo de Servicios Múltiples, C/Alarcos, 21 de Ciudad Real.

PRESIDENTE.- D^a Silvia López Martín (Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo)

VICEPRESIDENTE.- D. Manuel Martínez López-Alcorocho (Delegado Provincial de Fomento)

VOCALES.- D. Francisco Javier Pellicer Peña, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura.

D. Enrique Jiménez Villalta, representante de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes en materia de Cultura.

D. Juan Antonio Herreros Ortega, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente.

Dña. Carmen Aponte Galiana, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas.

D. Miguel Angel Caballero Donado, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

D. José Rafael Muros García, representante de la Agencia del Agua.

D. David García-Manzanares Vázquez de Agredos, representante del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

D. José M^a Coronado Tordesillas, representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Castilla-La Mancha

D. Mario Sánchez Plaza, experto en urbanismo.

Dña. Isabel Mansilla Piedras, representante de la Diputación Provincial de Ciudad Real.



COMPONENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

INVITADO.- D. Manuel Gómez Criado, Confederación Hidrográfica del Guadiana

PONENTE.- D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

SECRETARIA.- D^a M^a del Mar Casero Expósito, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 9 de mayo de 2025, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1.- VALENZUELA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que afecta a la eliminación de la Prolongación del Vial denominado “Travesía de la Calle Eras”, y que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- 1. Entrada del Expediente y Número de Registro:** 23 de junio de 2025, R. Electrónico nº 2.460.000.
- Autor del Documento Técnico Urbanístico:** Mario Sánchez Plaza, Arquitecto Técnico Municipal.
- Fecha de Redacción del Documento Técnico Urbanístico:** julio 2024.
- Población:** 653 Habitantes (INE 1-1-2024)
- Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29 de octubre de 1990. BOP/Ciudad Real, de 30 de noviembre de 1990.



- **Promotor:** Ayuntamiento de Valenzuela de Calatrava.

2.- OBJETO:

Suprimir la prolongación de un viario contemplada en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El viario cuya prolongación se elimina se denomina “Travesía de la Calle Eras”, siendo esta última perpendicular a la calle de Las Eras. La mencionada prolongación uniría esta última calle con la calle denominada Agua Agria.

La prolongación del viario que se pretende eliminar no está ejecutada, no estando prevista su ejecución ni por los propietarios del suelo por el que discurre la prolongación, ni por el propio Ayuntamiento de Valenzuela.

En definitiva, se trataría del “RECONOCIMIENTO” como tal, de un “Vial en Fondo de Saco”, denominado “Travesía de la Calle Eras”, puesto que se trata de un Viario que en la actualidad ya tiene una funcionalidad con esa particularidad.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2.- Dada la Clasificación del Suelo al que afecta esta Modificación Puntual, se considera que la misma no requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

1º Información Pública:

- Publicación DOCM. nº 214, de 5 de noviembre de 2024.
- Publicación Diario “Lanza Digital”, de 17 de octubre de 2024.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Trámite de Consulta a los Ayuntamientos Colindantes al T.M. de Valenzuela de Calatrava:

-Ayuntamientos que SI contestaron al requerimiento realizado:
-Aldea del Rey.
-Almagro.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-Ayuntamientos que NO contestaron al requerimiento realizado:

-Granátula de Calatrava.

-Pozuelo de Calatrava.

- Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del RP/LOTAU:

Se presentan los siguientes Informes:

- Únicamente se presenta el Informe, en materia de Accesibilidad, de la Delegación Provincial de Bienestar Social, de fecha 12 de noviembre de 2024.
- Respecto, tanto del Informe que, en materia de Accesibilidad, debería haber emitido, al menos, una Entidad competente en dicha materia, como el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, relativo al Ciclo Integral del Agua, se comprueba que no solo no se ha dispuesto de ellos, sino que además tampoco se justifica la solicitud de los mismos.
- Respecto del Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas, este puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU. **Informe que le fue enviado al Ayuntamiento de Valenzuela de Calatrava, a efectos de lo que establece el mencionado Artículo 135.2.b) del RP/LOTAU, mediante Registro Electrónico nº 683.586, de fecha 30 de junio de 2025.**

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana.		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de Suelo Urbano Consolidado, sin incremento de Edificabilidad ni de Densidad Residenciales.





Informe del Área Técnica de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha. IACLM.		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de Suelo Urbano Consolidado, sin incremento de Edificabilidad ni de Densidad Residenciales.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Estatal.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Línea de Ferrocarril.

Dirección General de Carreteras de la JCCM.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Autonómica.
Excma. Diputación Provincial. Departamento de Vías, Obras e Infraestructuras.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Local.
Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible. Sección de Vías Pecuaria.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Vía Pecuaria, tratándose además de Suelo Urbano Consolidado.
Informe del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes. Patrimonio Cultural de CLM-Unidad Técnica.		X	No resulta necesario al no verse afectado ningún Elemento Patrimonial.



Informe del Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real. Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de Suelo Urbano Consolidado, sin incremento de Edificabilidad ni de Densidad Residenciales. No obstante, se considera que el Ayuntamiento debería realizar consulta a “Emergencias Ciudad Real”, 1006, puesto que la presente MP nº 4/PDSU plantea como resultado “<u>el reconocimiento</u>” de un Vial en “Fondo de Saco” y sin continuidad, lo que podría dificultar la intervención en posibles actuaciones en materia contraincendios, sobre todo en cuanto a la movilidad de los camiones de bomberos.
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad. (12/noviembre/2024)	X		El Informe aportado concluye con el siguiente literal: “<i>Revisada la documentación aportada, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone afección en materia de Accesibilidad</i>”
Entidad competente en Materia de Accesibilidad		X	Ni se aporta ni se acredita su solicitud. No obstante, se considera que no resulta necesario, puesto que el objetivo de la MP nº 4/PDSU, no plantea la ejecución de la prolongación de un Vial, sino de la NO ejecución del mencionado Vial.



Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, concretamente en cuanto a Equipamientos existentes y/o futuros con destino Educativos y Deportivos.		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de Suelo Urbano Consolidado, sin incremento de Edificabilidad ni de Densidad Residenciales, no afectando además a Suelo con destino Educativo y/o Deportivo.
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de Suelo Urbano Consolidado, sin incremento de Edificabilidad ni de Densidad Residenciales.

Compañía Suministro Eléctrico		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de la NO ejecución de la prolongación de un Vial.
Compañía Suministro Gas		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de la NO ejecución de la prolongación de un Vial.
Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Área de Administraciones Públicas; o, en su caso, su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU (Artº 35,2 LGT)		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de la NO ejecución de la prolongación de un Vial.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se considera que no resulta necesario al tratarse de Suelo Urbano Consolidado.

- **EVALUACIÓN AMBIENTAL:** La Modificación Puntual de referencia cuenta con Informe Ambiental, de fecha 04/12/2024, del Servicio de Calidad Ambiental (**Expte.: SLEE/2024/CR/01142**), de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, del que se destaca que la misma no deba someterse a ningún Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental; considerándose por tanto que se puede prescindir del mencionado trámite.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 20 junio de 2025.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual que aborda el Ayuntamiento plantea eliminar la Prolongación del Vial denominado “Travesía de la Calle Eras”, contemplada en el PDSU de Valenzuela de Calatrava, ya que desde que se Aprobó Definitivamente el mismo, hace prácticamente 35 años, ni está ejecutada ni pretende ejecutarse, según lo manifestado por el Ayuntamiento, iniciativa con la que están de acuerdo los tres propietarios de suelo afectados por la Modificación Puntual, según se acredita mediante los escritos de conformidad aportados, y que son consecuencia de la notificación expresa realizada por el Ayuntamiento a dichos propietarios, poniendo en conocimiento de estos la iniciativa municipal en cuanto a la intención de abordar la Modificación Puntual de referencia.

El Ayuntamiento, por tanto, considera innecesario que la ejecución de la mencionada prolongación sea realizada, por lo que finalmente ha abordado la presente Modificación Puntual del PDSU.

5.- BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El Suelo que se ve afectado por la MP nº 4/PDSU, según este último, tendría la consideración de Suelo Urbano Consolidado, siéndole aplicable la Normativa Urbanística establecida en el Artículo 21 del PDSU, correspondiente a “Zona de Ensanche”, en la que el Uso predominante es el “Residencial”, y cuyos Parámetros Urbanísticos son los que se reflejan en el siguiente cuadro:

ZONA DE ENSANCHE	
Tipo edificación:	Viviendas adosadas. Construcc. Industriales, Agrícolas y Dotacionales
Usos permitidos:	Resid., comerc., indust., agríc., dotacional
Parcela mínima edificable:	Toda parcela histórica. Nuevas parc.: sup 100 m2
Fachada mínima:	5,00 m
Fondo mínimo:	10,00 m
Fondo máx. edificable:	20,00 m
Fondo máx. edific. uso dist. vivienda:	En P.B. a partir de los 20 m, el 50 %
Atura máx/mín. edificación	2 plantas
Vuelo máx. balcones:	6 % ancho de calle
Cuerpos volados cerrados con fabrica	Prohibidos
Trasteros bajo cubierta:	Permitidos
Aticos retranqueados:	Prohibidos



La eliminación de la prolongación del Vial exige disminuir únicamente la superficie edificable para el Uso Residencial, para lo que se establece en las manzanas afectadas un fondo máximo edificable de 18 m, dos menos que el establecido para el resto de la localidad; manteniéndose por tanto el resto de los Parámetros Urbanísticos preestablecidos, salvo el del fondo máximo edificable al que se hace referencia.

En el Documento Técnico de la MP nº 4/PDSU se identifican y delimitan perfectamente las dos manzanas afectadas, por lo que, en base a las mismas, y mediante el siguiente cuadro comparativo, se justifica la inexistencia de incrementos, tanto de Edificabilidad como de Densidad Residenciales:

ORDENACION ACTUAL		ORDENACION PREVISTA	
SUELO NETO EDIFICABLE USO RESIDENC. (m2)		SUELO NETO EDIFICABLE USO RESIDENC. (m2)	
MANZANA M1	6.073	MANZANA M1	9.471
MANZANA M2	3.522		
TOTAL	9.595	TOTAL	9.471
CAPACIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS		CAPACIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	
MANZANA M1	57	MANZANA M1	80
MANZANA M2	36		
TOTAL	93	TOTAL	80

Se observa, por tanto, que el Suelo Neto Edificable disminuye, ya que se pasa de 9.595,00 m²s a 9.471,00 m²s, lo que conlleva que, de un máximo total de 93 Viviendas edificables, se pase a un máximo total de 80. Ambas reducciones como consecuencia de la mencionada reducción del fondo máximo edificable de 20,00 m a 18,00 m.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

-Realizar consulta a “Emergencias, Ciudad Real”, 1006, al objeto de garantizar la accesibilidad de los vehículos de bomberos en posibles actuaciones contra incendios; ya que la eliminación de la prolongación de la “Travesía de la Calle Eras” provocará que esta última tenga la consideración de “Vial en fondo de saco”.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá asumir la necesidad relativa a que, llegado el momento de tener que completar la Urbanización de la “Travesía de la Calle Eras”, a la que ahora se le elimina su “Prolongación” hasta la calle Agua Agria, qué la misma debería abordarse mediante el correspondiente “Proyecto de Obra Pública Ordinaria” (POPO),

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



conforme a lo que para este tipo de Proyectos establece el Artículo 129 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.

Por lo que, para poder conocer las posibles carencias de Infraestructuras Urbanísticas de la mencionada Travesía de la Calle Eras, cuya prolongación ahora se elimina, se deberá incorporar un Plano de Información, donde, a pesar de tratarse de Suelo Urbano Consolidado en el PDSU, se reflejen las Infraestructuras Urbanísticas con las que cuenta la misma actualmente, así como la posible suficiencia y el estado de estas, todo ello con independencia del estado que presentan los acabados superficiales correspondientes del pavimento. De este análisis de Infraestructuras existentes, se deducirán las Infraestructuras que, llegado el caso, deban contemplarse y cuyas Obras deberían ser sufragadas por los propietarios de suelo que se verán beneficiados por la ejecución de las mismas.

En cualquier caso, también deberá asumirse que la eliminación de la prolongación proyectada en el PDSU de Valenzuela de Calatrava para la “Travesía de la Calle de las Eras”:

- Continúa garantizando la movilidad y accesibilidad privada, no solo a todas las parcelas catastrales que presentan frente y acceso desde la mencionada Travesía; **sino a la ciudadanía en general, puesto que el tratamiento de la misma continúa siendo el de un “Vial Público”**

-Supone el **“Reconocimiento de un “Vial en Fondo de Saco”**, que actualmente funciona como tal, y cuya eliminación se justifica fundamentalmente, por el hecho de considerar que queda garantizada la conexión viaria y peatonal, entre la calle Eras y la calle Agua Agria, al existir otras conexiones viarias en el entorno inmediato que facilitan la misma.

- ❖ Por parte del Sr. ponente se cede la palabra al experto en urbanismo D. Mario Sánchez Plaza que es técnico municipal en el citado ayuntamiento, que expone que el objeto de la modificación, como ya ha indicado el ponente, se plantea para eliminar la posibilidad de prolongación de un callejón que existe de siempre que no está ejecutada, que hace ya unos cuarenta años se contemplaba, pero en la que ningún vecino está interesado.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complemente el Expediente Administrativo y el Documento Técnico de la misma, respecto de lo que se especifica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas” y “Observaciones Técnicas” respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este podrá ser Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, quien verificará la aportación de los mencionados Informes Sectoriales y/o correcciones técnicas correspondientes exigidos en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del nuevo Documento Técnico refundido en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, que recojan aquellas Observaciones Técnicas a las que se hace referencia en el párrafo anterior, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; **debiendo aportarse además el correspondiente Archivo PDF, comprensivo del mencionado Documento Técnico, al objeto, tanto de incorporarlo al Archivo Digital de Planeamiento Urbanístico que existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, como de facilitar la difusión, acceso y publicidad del mismo.**

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como

Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48E86A69F5E15AB1505548
<https://www.jccm.es/viad/documentos/48E86A69F5E15AB1505548>

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

3.- SUELO RÚSTICO

3.1. - ALCOLEA DE CALATRAVA - Expediente 15/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la REFORMA Y AMPLIACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR promovido por CARDEALBO, S.A.T. de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 27, Parcela 108. Finca/Paraje “Valtravieso”
- **Referencia Catastral:** 13007A027001080001SQ
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Desde el camino público Golondrina o de Zapata. Camino que conecta con la carretera de titularidad local CR-4125, de Alcolea de Calatrava a los Pozuelos de Calatrava.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (Dominio Público Pecuario), Natural (Dehesas, Habitas de protección) y Estructural (Forestal).
- **Superficie de la parcela:** 1.286.400,00 m²s (128,640 Has.)
- **Superficie de suelo que se podría “Vincular” a la Calificación Urbanística:** 30.000,00 m²s. (3,00 Has)
- **Superficie de suelo “Vinculada” a la Calificación Urbanística:** 1.286.400,00 m²s
- **Superficie construida existente, a reformar:** 327,42 m²c
- **Superficie construida a ampliar:** 11,93 m²c + 35,74 m²c (71,48 m²c/2), correspondiente al 50% del Porche) = 47,67 m²c
- **Superficie construida total:** 327,42 m²c + 47,67 m²c = 375,09 m²c
- **Superficie ocupada:** 327,42 m²c + 11,93 m²c + 71,48 m²c = 410,83 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**

-Proyecto Básico y de Ejecución de “Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar”, Federico y Alberto Pérez Parada, Arquitectos. Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en Ciudad Real, en fecha 10 de agosto de 2022.



- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

De acuerdo con la Memoria del proyecto técnico de la que se ha dispuesto, la edificación, construida íntegramente en planta baja presenta una altura máxima a cumbre de 7,55 m, actualmente tiene una superficie construida computable destinada al Uso de vivienda, y que se proyecta reformar, de 327,42 m²c, a la que habría que añadirle la ampliación que se pretende de dicha vivienda de 11,93 m²c y un porche (71,48 m²c/2) de 35,74 m²c de superficie construida computable, y que computará al 50 % de la superficie, totalizando así una superficie construida final que ascenderá a 375,09 m²c.

En el siguiente cuadro, extraído del Documento Técnico de la Calificación Urbanística, se refleja el Programa Funcional final de la Vivienda Familiar, a la que le afecta la reforma y ampliación que se pretende, así como las Superficie Útiles totales de la misma:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
VESTÍBULO	12,58 m ²
ESTAR	10,95 m ²
COCINA	21,79 m ²
DESPACHO	13,46 m ²
DISTRIBUIDOR	5,53 m ²
SALÓN	50,36 m ²
COMEDOR	35,76 m ²
ASEO	5,11 m ²
DORMITORIO 1	14,97 m ²
BAÑO 1	3,64 m ²
DORMITORIO 2	15,92 m ²
BAÑO 2	5,64 m ²
DORMITORIO 3	16,30 m ²
BAÑO 3	5,45 m ²
DORMITORIO 4	20,41 m ²
BAÑO 4	3,97 m ²
DORMITORIO 5	9,98 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	251,82 m²

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 293.801,13 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 55, de 20/marzo/2025.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Diario La Tribuna, de 14/marzo/2025.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 25 de abril de 2025 (Entrada nº1.599.283).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 18 de octubre de 2022.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Comparativo, determinante en cuanto al cumplimiento con el Planeamiento Territorial y Urbanístico aplicable, de fecha 27 de junio de 2025.
4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía nº 2025/91, de fecha 25 de abril de 2025, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 21 de abril de 2025.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Primer Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental (Expte.: SLEE/2025/CR/01541) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 24 de abril de 2025, del que se destaca el que el proyecto de la “Reforma y Ampliación de la Vivienda Unifamiliar” de referencia, no deba ser objeto de un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Segundo Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental (Expte.: SLEE/2025/CR/01699) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 18 de junio de 2025, del que se destaca el que el proyecto de la “Reforma y Ampliación de la Vivienda Unifamiliar” de referencia, no deba ser objeto de un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- ❖ D. Antonio Mateo Sánchez indica que ha recogido en su informe de ponencia los dos informes ambientales existentes ya que parece que había dos peticiones:
- Primer Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental (Expte.: SLEE/2025/CR/01541) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 24 de abril de 2025, del que se destaca el



que el proyecto de la “Reforma y Ampliación de la Vivienda Unifamiliar” de referencia, no deba ser objeto de un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Segundo Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental (Expte.: SLEE/2025/CR/01699) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 18 de junio de 2025, del que se destaca el que el proyecto de la “Reforma y Ampliación de la Vivienda Unifamiliar” de referencia, no deba ser objeto de un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al 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 , además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Título VII, relativo a las “Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico”, y concretamente el Capítulo III, de este, relativo a las “Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección” (SRNUEP), Artículos VII.3.3., VII. 3.4. y 3.6., relativos a las Normas para SRNUE de Protecciones Ambiental, Natural y Forestal respectivamente, del Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Calatrava.

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento se compruebe, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Instalaciones o, según proceda, del comienzo de estas, a:

- 1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:**

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-El primer Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental (Expte.: SLEE/2025/CR/01541) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 24 de abril de 2025, del que se destaca el que el proyecto de la “Reforma y Ampliación de la Vivienda Unifamiliar” de referencia, no deba ser objeto de un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-El segundo Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental (Expte.: SLEE/2025/CR/01699) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 18 de junio de 2025, del que se destaca el que el proyecto de la “Reforma y Ampliación de la Vivienda Unifamiliar” de referencia, no deba ser objeto de un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Las condiciones que recoja el Informe de Carreteras de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, al plantearse el acceso a la parcela afectada por la Calificación Urbanística de referencia desde un camino que conecta con la carretera de titularidad local CR-4125, de Alcolea de Calatrava a los Pozuelos de Calatrava. Informe del que necesariamente se deberá disponer antes de que el Ayuntamiento conceda la correspondiente Licencia Urbanística.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las Construcciones/Instalaciones a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario y de forma justificada, y por tanto de la Licencia Urbanística correspondiente, aquellas parcelas sobre las que recae esta, y que vayan a ser utilizadas con destino de Ocupación Temporal, e incluso parcelas que finalmente se excluyan del Proyecto de Ejecución por no resultar necesarias; circunstancias que deberán quedar recogidas y justificadas expresamente en la Licencia Urbanística que conceda el Ayuntamiento. Todo ello en base a la correspondiente Documentación Técnica relativa al Proyecto Modificado.



No obstante, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística por parte del Ayuntamiento, deberán publicar las Modificaciones del Proyecto en los mismos medios en los que se expuso al público la Calificación Urbanística que se Modifica.

Finalmente, deberán poner en conocimiento de todas aquellas Administraciones que hayan Informado el expediente, las posibles Modificaciones que sufra el Proyecto Técnico.

En cualquier caso, y siempre que proceda, deberá quedar acreditada y garantizada la suficiencia de Parcela Mínima en relación con la Ocupación Máxima exigibles.

- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el **“Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados”** que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local



desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 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.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6.2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar, además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si el suelo afectado por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

Igualmente, y siempre que proceda, se deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar

igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al Uso de “Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2 de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presente Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las “Condiciones impuestas”, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.2. - ALMURADIEL - Expediente 39/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN DE PLANTA DE HORMIGÓN Y CAMBIO DE USO DE NAVE AGRÍCOLA A ALMACEN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, promovido por MANUEL ROJAS FRESNO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 4, Parcelas: 35 y 33.
- **Referencias Catastrales:**
 Polígono 4, Parcela 35 13016A004000350000SK
 Polígono 4, Parcela 33 13016A004000330000SM
- **Finca/s Registral/es:** Finca 3.656 Tomo 1.854 Folio 79 Libro 39
- **Registro de la Propiedad:** Valdepeñas
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** El acceso se realiza por la parcela 35 desde la CN-IV(a), P.K. 230,867, margen izquierda.





- **Suelo:** El municipio de Almuradiel en la actualidad posee aprobada como figura de planeamiento urbanístico: Normas Subsidiarias de Planeamiento de fecha de aprobación: 13 de marzo de 1.997, subsidiariamente se aplica la normativa urbanística a nivel autonómico, principalmente: 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, el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 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.
- Tomadas en consideración la legislación citada en el párrafo anterior se clasifica el suelo donde se solicita la calificación urbanística: Suelo No Urbanizable, Rústico -5 Secano y con terminología de la ITP Orden 4/2020: Suelo Rústico de Reserva-Uso Industrial.
- **Superficie de las parcelas según Catastro:**

Polígono 4 Parcela 35	17.334,00 m ²
Polígono 4 Parcela 35	17.716,00 m ²
Total	35.050,00 m ² s
Superficie total de la Finca Agrupada:	35.850,00 m²s.

Según agregación en escritura pública de 23/08/2010.
- **Superficie Construida nave existente:** 480,00 m²c
- **Ocupación:** 480,00 m²c/ 35.850,00 m²s = **1,34%**
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Normas Subsidiarias.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Documentación técnica denominada “Expediente de Legalización de Planta de Hormigón y Proyecto para el Cambio de Uso de Nave Existente para el Almacenaje de Aperos y Maquinaria Agrícola a Almacén de Materiales de Construcción”, cuyo redactor fue Ricardo Moraleda Novo Tortosa Fernández, arquitecto y fecha de marzo de 2021, el documento técnico no está visado por colegio Profesional.

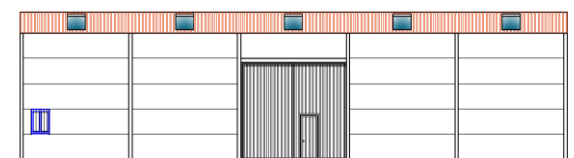
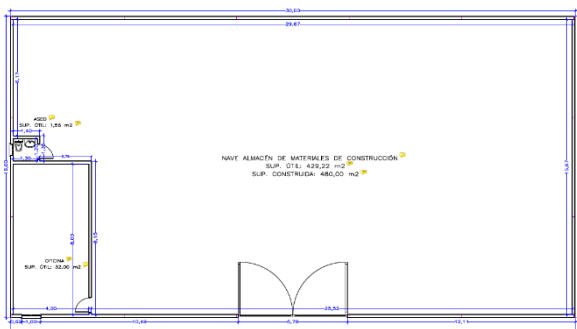
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La actividad a consistirá de manera fundamentalmente en la Legalización de una planta de fabricación de hormigón, junto con la solicitud de cambio de uso de nave agrícola a nave almacén de materiales de construcción.

A continuación, se resumen las características más significativas de la calificación:

Como edificaciones:

1. **Nave Existente:** La Nave -existente- donde se va desarrollar el almacenaje de materiales de construcción posee las siguientes características:



CUADRO DE SUPERFICIES			
PLANTA	USOS	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. CONST. (m ²)
BAJA	NAVE ALMACENAMIENTO	429,22	480,00
	OFICINA	32,00	
	ASEO	1,58	
	TOTAL SUPERFICIE	462,78	

- **Cimentación:** Zapatas aisladas en los pilares, unidas entre si mediante vigas de atado.
- **Estructura portante:** Pilares metálicos.
- **Cubierta inclinada:** Panel de chapa de acero en perfil comercial, prelacada la cara exterior y galvanizada la cara interior de 0,5 mm. con núcleo de EPS.
- **Fachada:** Muro prefabricado de hormigón armado con placa pretensada tipo LC-14, sección rectangular de 15 cm. de ancho.
- **Suelos:** Encachado de piedra caliza 40/80 de 15 cm. de espesor en sub-base de solera, i/extendido y compactado con pisón, más solera HM-20N/mm².
- **Carpintería exterior:** Carpinterías de aluminio lacado con doble acristalamiento 4+6+4 mm.
- **Revestimientos exteriores:** El que posee las placas de hormigón prefabricado.

- Revestimientos interiores: Pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso en todas las estancias, excepto en los locales húmedos en los que se dispondrá un alicatado cerámico sobre enfoscado maestreado de cemento, en paramentos horizontales se utilizan placas de yeso laminado bajo estructura de acero galvanizado.



2. Planta de Hormigón PH-120



La planta de

fabricación de hormigón cuenta con los siguientes elementos:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1. TOLVA DE ARIDOS | 9. CELULA DE CARGA CEMENTO |
| 2. ESTRUCTURA SOPORTE ÁRIDOS Y ENANOS | 10. CUADRO ELECTRICO E INSTALACION |
| 3. DOSIFICADOR ARIDOS | 11. ESTRUCTURA SOPORTE CEMENTO |
| 4. CINTA EXTRACTORA | 12. CINTA ELEVADORA |
| 5. CELULA DE CARGA ARIDOS | 13. SILO DE CEMENTO |
| 6. INSTALACION NEUMATICA | 14. CASTILLETE SILO DE CEMENTO |
| 7. DOSIFICADOR CEMENTO | 15. TRANSPORTADOR SINFIN CEMENTO |
| 8. DOSIFICADOR DE AGUA | |

Instalaciones:

1. Instalación suministro de agua

Existe un pozo a una distancia de 20 metros de la nave existente, de profundidad de 30 metros, que suministra el agua a esta instalación.

2. Instalación de saneamiento

La instalación de saneamiento será realizada por una arqueta sumidero corrida, situada en la parte inferior (Norte) de la parcela, donde recogerá las aguas generadas por la instalación y las aguas de escorrentías a una fosa séptica con filtro.

3. Instalación eléctrica (REBT)

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

La instalación eléctrica se produce desde un generador de 75 kva. Este generador produce electricidad suficiente para la instalación de la planta dosificadora de hormigón.

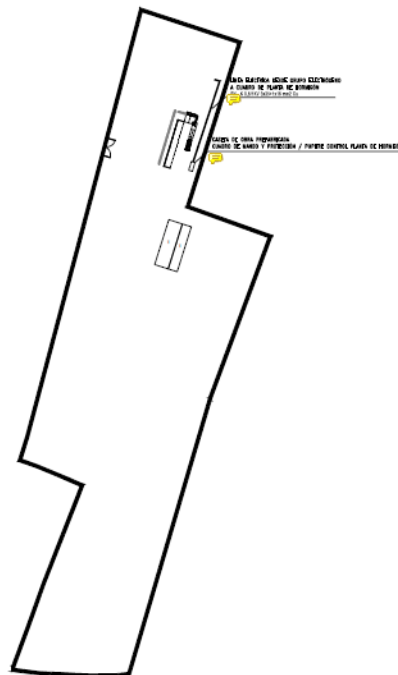


Imagen del conjunto

- La inversión en obras, construcciones e instalaciones es de: 33.735,82 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 175 de 12 de septiembre de 2022.
- Diario LANZA de 12 de septiembre de 2022.
- 1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 23 de enero de 2023 (Entrada nº 258829).
- 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 9 de abril de 2021.
- 3. Requerimiento de fecha de salida 15 de noviembre de 2024 y nº 1195622.
- 4. Contestación al requerimiento con fecha de entrada 8 de mayo de 2025 y nº 1765498.
- 5. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 19 de noviembre de 2024, del que se destaca “Que por parte de este técnico, no existe inconveniente para que se pueda legalizar el proyecto presentado, siempre y cuando cuente con el informe favorable

de la Comisión Provincial de Urbanismo, Organismos e instituciones afectadas, así como aquellos que le sean de aplicación.- ”.

6. Decreto de Alcaldía número 2024-0481 de fecha 20 de noviembre de 2024 se resuelve -entre otros puntos-: *“Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la Legalización de Planta de Hormigón y Cambio de Uso de Nave Existente para Materiales de Construcción, en la parcela 33 y 35 del Polígono 4 de esta localidad, solicitado por D. Manuel Rojas Fresno, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta.”.*
7. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 8 de noviembre de 2022.
8. Anexo Aclaratorio redactado por el Técnico Ricardo M. Moraleda Novo de fecha 17 de junio de 2025 y número de registro de entrada 2383443, en el cual. Entre otros puntos se informa:
- *El coste inicial de la inversión total en construcciones, instalaciones y obras previsto alcanza la cuantía de **33.735,82 euros**, IVA no incluido.*
 - *Conforme al artículo 38.1.2º) RSR, se prevé para la legitimación de estos actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico la reforestación de una superficie de terrenos igual a la mitad de la total de la finca con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.*
 - *En relación a la **autorización de acceso** a la parcela desde la antigua carretera nacional NIV por parte del titular de dicha infraestructura viaria, es necesario aclarar que con fecha 07.11.2023 se formalizó la cesión al Ayuntamiento por parte de Ministerio de Fomento de este tramo de carretera, de acuerdo con lo previsto en los artículos 5 y 49 de la Ley 37/2015, de Carreteras y por el 127 de su Reglamento.*

En virtud de dicho acta, el Ayuntamiento de Almuradiel asumió la titularidad del tramo afectado, con todos sus elementos auxiliares y equipamientos, siendo a partir del día de su firma el titular del mismo, y consecuentemente, responsable de su conservación y explotación.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción/Instalación proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.

El Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a Actividades Industriales y Productivas, en relación directa con el Artículo 2.4.a) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

- La Planta de Hormigón junto con la nave para almacenaje de materiales de construcción, cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m),
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, **habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

- Resolución de 11/06/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, sobre evaluación del impacto ambiental del proyecto: Planta de hormigón en Almuradiel, en el término municipal de Almuradiel (Ciudad Real), cuyo promotor es don Manuel Rojas Fresno. Expediente número PRO-CR-14-0362.

- Resolución de 29 de abril de 2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, sobre la vigencia de la “Resolución de 11/06/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, sobre evaluación del impacto ambiental del proyecto: Planta de hormigón en Almuradiel, en el término municipal de Almuradiel (Ciudad Real). Expediente número PRO-CR-14-0362”.

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, 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.”

- La parcela cumple con la superficie mínima de 2 Has en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 7.2 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el uso industrial, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

No obstante, la superficie de la parcela que podría quedar vinculada legalmente a la Instalación y sus correspondientes Actividades o Usos a las que se les Otorga Calificación Urbanística, podrá ser la superficie sobre la que se desarrollará la actividad de la Planta de Tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición de referencia. Por tanto, la superficie de las fincas que exceda de la anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá, en su caso, ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada (ocupación prevista del 1,34%) cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida de no superar el 20%, establecida en el Artículo 7.5 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal “Comparativo” del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de



referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.

- Las Construcciones/Instalaciones que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, como al 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; así como a lo que se establece en las “Normas Particulares en Suelo No Urbanizable”, concretamente en el Artículo 55, relativo a la Norma Particular de la Zona SNU-5, secano, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Almuradiel.
- ❖ D. Francisco Javier Pellicer Peña, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura, confirma que no le consta que tuvieran informe previo de esta nave.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al 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, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que se establece en las “Normas Particulares en Suelo No Urbanizable”, concretamente en el Artículo 55, relativo a la Norma Particular de la Zona SNU-5, secano, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Almuradiel.

En este sentido, y en cuanto a la “Nave Agrícola a la que se le cambia el Uso por el de Almacenamiento de Materiales de Construcción”, tratándose, por tanto, de un Uso



Industrial y Productivo, cuyos Requisitos Sustantivos, regula el Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, se advierte que de forma excepcional y puntual no se ha exigido la justificación que se establece en el punto 1, letra b) del mencionado Artículo, por considerar que no se trata de una nueva construcción destinada a la actividad Industrial como tal, sino del cambio de Uso de una edificación existente, así como que la actividad a desarrollar es la de Almacenamiento.

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento se compruebe, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Instalaciones/Actividad o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. **Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:**
 - La Resolución de 11/06/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, sobre evaluación del impacto ambiental del proyecto: Planta de hormigón en Almuradiel, en el término municipal de Almuradiel (Ciudad Real), cuyo promotor es don Manuel Rojas Fresno. Expediente número PRO-CR-14-0362.
 - La Resolución de 29 de abril de 2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, sobre la vigencia de la “Resolución de 11/06/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, sobre evaluación del impacto ambiental del proyecto: Planta de hormigón en Almuradiel, en el término municipal de Almuradiel (Ciudad Real). Expediente número PRO-CR-14-0362”.
2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable DE LA LEGALIZACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podrá ser como mínimo de **17.925,00 m²** (50% de 35.850,00 m² que es la sumatoria de las parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

Se recomienda que la mencionada Reforestación cuente con la supervisión y/o autorización del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible; fundamentalmente, y entre otros, en cuanto a su ubicación, idoneidad, especies vegetales a implantar, etc.

4. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario y de forma justificada, y por tanto de la Licencia Urbanística correspondiente, aquellas parcelas sobre las que recae esta, y que vayan a ser utilizadas con destino de Ocupación Temporal, e incluso parcelas que finalmente se excluyan del Proyecto de Ejecución por no resultar necesarias; circunstancias que deberán quedar recogidas y justificadas expresamente en la Licencia Urbanística que conceda el Ayuntamiento. Todo ello en base a la correspondiente Documentación Técnica relativa al Proyecto Modificado.

No obstante, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística por parte del Ayuntamiento, deberán publicar las Modificaciones del Proyecto en los mismos medios en los que se expuso al público la Calificación Urbanística que se Modifica.

Finalmente, deberán poner en conocimiento de todas aquellas Administraciones que hayan Informado el expediente, las posibles Modificaciones que sufra el Proyecto Técnico.

En cualquier caso, y siempre que proceda, deberá quedar acreditada y garantizada la suficiencia de Parcela Mínima en relación con la Ocupación Máxima exigibles.

- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de **Canon de Participación Municipal (2%)** en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen el Artículo 64.3.a) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el



Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.

La inversión definitiva será la que contemple como PEM el Proyecto/s de Ejecución final, visado por el Colegio Profesional competente, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le deberá conceder la futura Licencia Urbanística correspondiente.

Entre otras cuestiones relacionadas con el Canon de Participación en el Uso o Aprovechamiento atribuidos por la presente Calificación Urbanística, se destaca que según establece el mencionado Artículo 64.3.: **“El Canon tendrá como destino el Patrimonio Público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta”.**

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el **“Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados”** que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.



En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 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.

Dentro de la documentación presentada figura una Resolución sobre Construcción de acceso a Finca Agrícola situada en la CN-IV(a) P.K. 230,867, margen izquierda T.M.: Almuradiel, en la cual, se autoriza el acceso solicitado. El otorgamiento es para el acceso a una finca de uso agrícola, no para una parcela de uso industrial, por consiguiente, no se considera válida la resolución emitida, debiendo de proceder -como se explica en el párrafo anterior- de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local.

En la documentación presentada denominada Anexo Aclaratorio redactado por el Técnico Ricardo M. Moraleda Novo de fecha 17 de junio de 2025 y número de registro de entrada 2383443, en el cual. Entre otros puntos se informa que:

- *En relación a la **autorización de acceso** a la parcela desde la antigua carretera nacional NIV por parte del titular de dicha infraestructura viaria, es necesario aclarar que con fecha 07.11.2023 se formalizó la cesión al Ayuntamiento por parte de Ministerio de Fomento de este tramo de carretera, de acuerdo con lo previsto en los artículos 5 y 49 de la Ley 37/2015, de Carreteras y por el 127 de su Reglamento. En virtud de dicha acta, el Ayuntamiento de Almuradiel asumió la titularidad del tramo afectado, con todos sus elementos auxiliares y equipamientos, siendo a partir del día de su firma el titular del mismo, y consecuentemente, responsable de su conservación y explotación.*

Como consecuencia de todo lo expuesto en el punto anterior e informando que la administración titular del tramo que da acceso a las parcelas a calificar, esa administración y antes de proceder a autorizar el desarrollo de la actividad **deberá indicar al promotor de la calificación, las condiciones y características que obligatoriamente tendrá que cumplir el acceso a la actividad.**

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6.2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida y de la licencia de actividad.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si el suelo afectado por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, se deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los:” Usos y Actividades *Industriales y Productivas*.”, en relación directa con los Artículos 2.4.a) y 7, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la



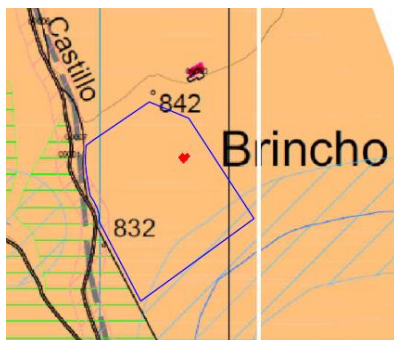
LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presente Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.3. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 7/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, promovido por RAFAEL TORRES JIMÉNEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Parcela Segregada de la Matriz-aún sin figurar la segregación en Catastro- Polígono 126, Parcela 10. Paraje “Casa de Aguas y Monte de San Juan”.
- **Referencia Catastral:** 13019A126000100000PK-Referencia Catastral de la finca matriz-.
- **Finca Registral:** 23.324
- **Registro de la Propiedad de:** Tomelloso.
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Desde el camino denominado “Camino de las Cuerdas De Brincho” – Argamasilla de Alba-.
- **Suelo:**
 - El municipio de Argamasilla de Alba en la actualidad como figura de planeamiento un Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2019. Tomadas en consideración la legislación citada en el párrafo anterior se clasifica el suelo donde se solicita la calificación urbanística de SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCION NATURAL.



N 3. HABITATS PRIORITARIOS SEGUN DIRECTIVA 92/43/CEE.

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Superficie de la parcela:** 60.721,00 m²s
- **Superficie Construida:** 0,00 m²s
- **Superficie total a Construir según el proyecto:** 192,83 m²s
- **Superficie Construida planta baja + planta primera:** 299,32 m²
- **Ocupación:** 92,83 m²s / 60.721,00 m²s = 0,3%
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** “Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar en Suelo Rústico”, cuyo redactor fue Juan Francisco Bleda López, arquitecto y fecha de noviembre de 2024 visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Ciudad Real en fecha 26 de noviembre de 2024.
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

Básicamente, el proyecto consiste en la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico.

A continuación, se resumen las características más significativas de la actuación:

Existirá un movimiento de tierras y ejecución de muros de contención para conseguir una superficie nivelada que sirva de emplazamiento para la construcción prevista.

Como edificaciones e instalaciones:

3. Vivienda con 2 plantas -Baja + 1-, Los cuadros de superficies son:

Planta Baja:

PLANTA BAJA	Sup. Útil	Sup. Construida
Distribuidor	17,24 m ²	
Salón-cocina-comedor	39,38 m ²	
Cocinilla	19,40 m ²	
Lavadero	5,40 m ²	
Aseo 1	3,15 m ²	
Sala de estar	12,87 m ²	
Previsión ascensor	1,63 m ²	
Aseo 2	2,80 m ²	
Dormitorio 1	12,09 m ²	
Baño 1	4,34 m ²	
Garaje	21,04 m ²	
Porche balcón	20,70 m ²	
Porche acceso	1,74 m ²	
TOTAL	161,78 m²	192,83 m²

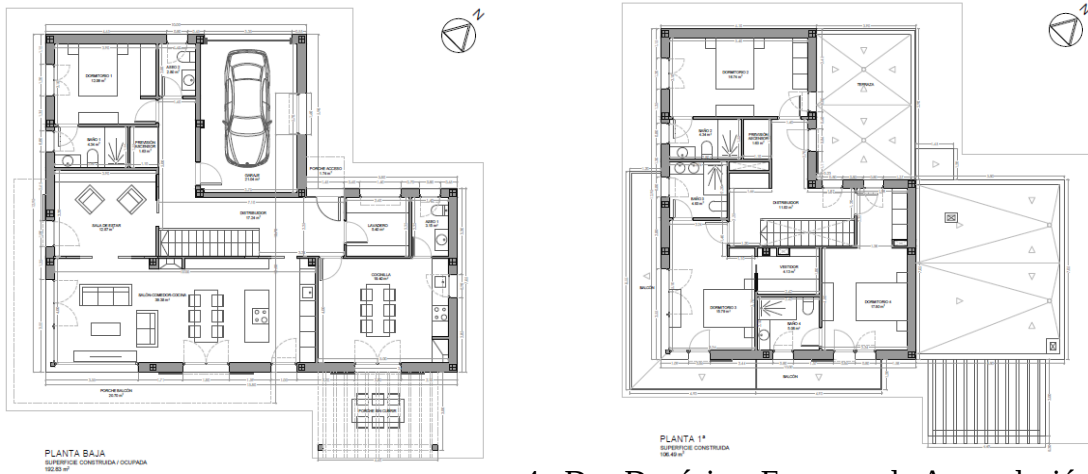
Planta Primera:

PLANTA PRIMERA	Sup. Útil	Sup. Construida
Distribuidor	11,83 m ²	
Previsión ascensor	1,63 m ²	
Dormitorio 2	16,74 m ²	
Baño 2	4,34 m ²	
Dormitorio 3	15,79 m ²	
Baño 3	4,93 m ²	
Vestidor	4,13 m ²	
Dormitorio 4	17,80 m ²	
Baño 4	5,08 m ²	
TOTAL	82,27 m²	106,49 m²

SUPERFICIE TOTAL ÚTIL	244,05 m²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	299,32 m²
SUPERFICIE OCUPADA	192,83 m²

Las distribución y formas de los espacios son:

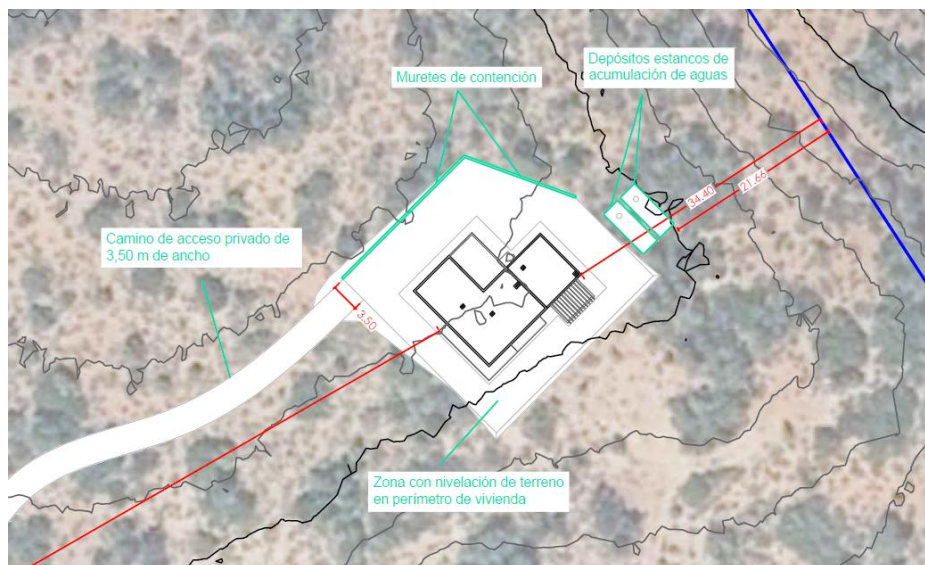




4. Dos Depósitos Estancos de Acumulación de Aguas, uno para recogida de aguas pluviales y el otro para aguas residuales, este será estanco de polietileno de alta densidad con una capacidad de 30 m3.

5. Instalación de sistema solar fotovoltaico de 4.2 kWp.
6. Como suministro de electricidad, se indica en la memoria del proyecto básico que: “Se dispone de un punto de conexión de la red eléctrica, con un transformador existente, a 120 m2 al norte de la vivienda. Se tramitará la ejecución de una red enterrada de baja tensión a ese punto de entronque para el servicio de la instalación eléctrica de la vivienda”.
7. Como suministro de agua, se indica en la memoria del proyecto básico que: “No se dispone de la posibilidad de abastecimiento de agua de la red municipal, por lo que se instalará un depósito de acumulación de agua de 30 m2 para almacenamiento de aguas de lluvia o agua potable suministrada de forma externa. El depósito tendrá una boca de acceso con tapa para labores de limpieza y mantenimiento. Se dimensiona un grupo presión para un caudal calculado de 3,55 m3/h y una presión de 34,70 m.c.a. Además, se instalará un sistema de filtrado de aguas pluviales autolimpiable”.

Imagen del conjunto



- **El Presupuesto de Ejecución por Contrata Provisional en obras, construcciones e instalaciones es de 297.564,68 €.**

Respecto de este particular, se advierte que el PEM final, entre otras cuestiones, será aquel que contemple el PEM del Proyecto Técnico correspondiente a la Instalación Solar Fotovoltaica destinada al Autoconsumo de las Construcciones/Instalaciones objeto de la presente Calificación Urbanística, debiéndonos dar traslado del mencionado proyecto técnico antes de la concesión de la licencia de actividad. Se tendrá que considerar, de igual forma, todos los costes y gastos correspondientes que conlleve los de la conexión a la red eléctrica pública.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 19, de 29 enero de 2025.
 - Diario LANZA de 18 de diciembre de 2024.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 19 de marzo de 2025 (Entrada nº1079419).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 28 de noviembre de 2024.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 12 de marzo de 2025, del que se concluye:

- *Existe conformidad del uso VIVIENDA con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.*
 - *Se deberán guardar los retranqueos mínimos exigibles respecto a acequias, linderos, caminos y carreteras.*
- Una vez revisada la documentación presentada se entiende justificado el emplazamiento de este USO.*

En ese mismo Informe Técnico Municipal se aporta “El Cuadro Comparativo”, entre lo que establecen tanto la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico/Consejería de Fomento como el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, respecto de lo que a su vez establece la Normativa Urbanística Municipal de la localidad, en cuanto a cuestiones fundamentales como el uso según Calificación Urbanística, parcela mínima, ocupación máxima, edificabilidad máxima, número máximo de plantas, altura máxima, separación a linderos y caminos, núcleo de población, y justificación de la necesidad de ubicación en el suelo en cuestión.

4. Igualmente, se aporta Certificado de la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Argamasilla de Alba en el que consta la adopción por parte de la Junta de Gobierno Local de 12 de marzo de 2025, del ACUERDO de considerar que dicha actividad es de especial importancia en cuanto a su emplazamiento en el T.M de Argamasilla de Alba y por supuesto al crecimiento económico de la zona encaminada a la permanencia de los ciudadanos en las áreas rurales y por consiguiente la lucha contra el despoblamiento de esa localidad.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 4 de marzo de 2025.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción/Instalación proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.



- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
 - El Artículo 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los Requisitos sustantivos para el uso residencial familiar -Vivienda Familiar Aislada-, en relación directa con el Artículo 2.2 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La construcción de la vivienda unifamiliar, cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, **habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**
 - Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, Expte.: SLEE-2024-CR-01279-SEA-EMM/OAR, de fecha de registro de salida 17 de enero de 2025 y número 44563, en el que, con respecto al expediente a estudio, se muestra lo siguiente:



1. La actividad de construcción de nueva vivienda:

a. No se encuentra incluido en ningún supuesto de los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 13 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y su Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental por lo que **no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental**, siempre y cuando no se halle incluido en alguno de los supuestos del anexo III Apartado B, del Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Informe del Servicio de Cultura de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Cultura y Deportes, relativo a los posibles valores patrimoniales de la parcela 10 del polígono catastral 126 para la obtención de calificación urbanística que permita la construcción de una vivienda, en el cual, se informa favorablemente, siendo la actuación solicitada: “Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona... “.
- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, 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.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 3 Has en Suelo Rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el Artículo 5 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar., de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

No obstante, la superficie de la parcela que podría quedar vinculada legalmente a la Instalación y sus correspondientes Actividades o Usos a las que se les Otorga Calificación Urbanística, podrá ser la superficie sobre la que se desarrollará la actividad de la Planta de Tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición de referencia. Por tanto, la superficie de las fincas que exceda de la anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá, en su caso, ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 2%, establecida en el Artículo 5.4 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.

- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal “Comparativo” del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.

Las Instalaciones que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable del POM de Argamasilla de Alba, en especial en cuanto a lo que establece el Título VII, relativo a las “Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico”, y concretamente el Capítulo III, de este, relativo a las “Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección” (SRNUEP), Artículo VII. 3.4., relativo a las Normas para SRNUE de Protección Natural del mencionado POM.

- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al 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, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Título VII, relativo a las “Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico”, y concretamente el Capítulo III, de este, relativo a las “Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección” (SRNUEP), Artículo VII. 3.4., relativo a las Normas para SRNUE de Protección Natural del Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba.

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento se compruebe, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Instalaciones o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:

- El Informe Ambiental, con condicionantes, emitido por el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, Expte.: SLEE-2024-CR-01279-SEA-EMM/O, con fecha de registro de salida de 17 de enero de 2025.

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario y de forma justificada, y por tanto de la Licencia Urbanística correspondiente, aquellas parcelas sobre las que recae esta, y que vayan a ser utilizadas con destino de Ocupación Temporal, e incluso parcelas que finalmente se excluyan del Proyecto de Ejecución por no resultar necesarias; circunstancias que deberán quedar recogidas y justificadas expresamente en la Licencia Urbanística que conceda el Ayuntamiento. Todo ello en base a la correspondiente Documentación Técnica relativa al Proyecto Modificado.

No obstante, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística por parte del Ayuntamiento, deberán publicar las Modificaciones del Proyecto en los mismos medios en los que se expuso al público la Calificación Urbanística que se Modifica.

Finalmente, deberán poner en conocimiento de todas aquellas Administraciones que hayan Informado el expediente, las posibles Modificaciones que sufra el Proyecto Técnico.

En cualquier caso, y siempre que proceda, deberá quedar acreditada y garantizada la suficiencia de Parcela Mínima en relación con la Ocupación Máxima exigibles.

- 2º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



3º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 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.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6.2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.



C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si el suelo afectado por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, se deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al Uso de: **“Vivienda Familiar Aislada”**, en relación directa con los Artículos 2.2. y 5 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presente Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.4. – ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Expediente 11/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “CALATRAVA SOL” DE 5,7753 MWp, E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN A RED DE MEDIA TENSIÓN ASOCIADA DE 45 KV, promovido por “SUBCAMPEONES SOLARES 1, S.L.”, de conformidad



con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación PSF:** Polígono 34, Parcela 10. Paraje “H. Ocaña”
- **Situación Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea:** Polígono 34 Parcela 9001, (3,81 m lineales); Polígono 35 Parcela 9006, (724,61 m lineales); Polígono 35 parcela 9031; (206,66 m lineales); Polígono 35 Parcela 9028, (131.74 m lineales) Polígono 34 Parcela 9009, (182.93 m lineales); Polígono 37 Parcela 9007, (28,87 m lineales); Polígono 37 Parcela 9002, (1931.4 m lineales); Polígono 42 Parcela 9006, (0 m lineales); Polígono 42 Parcela 9001, (0 m lineales); Polígono 41 Parcela 9003, (0 m lineales); Polígono 37 parcela 9004, (17,95 m lineales); Polígono 37 parcela 9005, (329,08 m lineales); Polígono 37 Parcela 9011, (73,24 m lineales); Polígono 38 parcela 9002, (572,58 m lineales); Polígono 38 Parcela 9010, (2,81 m lineales); Polígono 39 Parcela 9015, (2,69 m lineales); Polígono 39 Parcela 9001, (490,83 m lineales); Polígono 40 Parcela 9003, (589,52 m lineales); Polígono 40 parcela 20, (157,82 m lineales); Polígono 35 parcela 229, (150 m lineales;) Polígono 34 parcela 27 (107,06 m lineales); Polígono 34 parcela 9008 (7,6 m lineales); Polígono 37 parcela 55 (132,25 m lineales).

La Línea de Evacuación soterrada de 45 kV hacia la Subestación ACA ARGAMASILLA DE CALATRAVA, 45 kV, se realiza por caminos públicos del T.M. de Argamasilla de Calatrava y por la Vía Pecuaria Cañada Real Soriana.

La Línea Eléctrica de Evacuación de la PSF “CALATRAVA SOL” comparte zanja con la Línea Eléctrica de Evacuación (LEE) de la PSF “CALATRAVA ALTAIR”, promovida por “SUBCAMPEONES SOLARES 2, S.L.”. Por tanto, cada una de las dos LEEs de ambas PSFs son independientes, y lo único que comparten es la zanja, y por tanto el trazado, por el que discurren hasta alcanzar la SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 kV.

- **Referencia Catastral Parcela PSF:** 13020A034000100000HQ.
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Camino de la Nava.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie Catastral total de la Parcela donde se ubicará la PSF:** 598.295,00 m²s
- **Superficie total Vallada donde se ubica la PSF:** 10,77 Has.
- **Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación (LEE) hasta alcanzar el Punto de Vertido a Red (6.090,00 ml x 0,60 m de ancho):** 3.654,00 m²s. No obstante, se advierte que existen varios cruzamientos, así como que en uno de ellos la anchura es de 1 metro (Cruzamiento con la Carretera CM-4134).

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Superficie total que “se podría Vincular” a la Calificación Urbanística. Superficie total Vallada donde se ubica la PSF + Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación (LEE) hasta alcanzar el Punto de Vertido a Red: 10,77 Has + 0,3654 Has. = 11,1354 Has
- Figura de Planeamiento Municipal: NN.SS.
- Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:
- Proyecto Técnico de Ejecución para la solicitud de Autorización Administrativa de Construcción de una Planta de Energía Solar Fotovoltaica conectada a Red, ubicada en Argamasilla de Calatrava y su Infraestructura de Evacuación (PSFV- “Calatrava Sol”). José Angel Román García. Visado por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Toledo el 31 de octubre de 2024, con número 2403006.
- Separata al Proyecto Técnico de Ejecución para la solicitud de Autorización Administrativa de Construcción de una Planta de Energía Solar Fotovoltaica conectada a Red, ubicada en Argamasilla de Calatrava y su Infraestructura de Evacuación (PSFV- “Calatrava Sol”). José Angel Román García. Ingeniero Técnico Industrial de fecha 2 de mayo de 2024.
- Breve Descripción de las características del Uso (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción mas detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

Las características técnicas más significativas de la Instalación Solar “CALATRAVA SOL” y de su Línea Eléctrica de Evacuación de referencia, hasta alcanzar su Punto de Vertido (PSF + LEE + PV) son las siguientes:

-**Finalidad:** Producción de energía eléctrica por Generación Fotovoltaica y vertido a la red de transporte de la SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 KV, ubicada esta última en la parcela de Referencia Catastral 5359301VH0855N0001UQ.

-**Número de Islas:** 1

-**Superficie Catastral total de la Parcela donde se ubicará la PSF:** 598.295,00 m²s.

-**Superficie total vallada de la Instalación Solar:** 10,77 Has.

-**Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea (LEES), desde su salida de la superficie vallada de la PSF, hasta alcanzar la SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 KV (6.090,00 m x 0,60 m de ancho):** 3.654,00 m²s. No obstante, se advierte que existen varios cruzamientos, así como que en uno de ellos la anchura es de 1 metro (Cruzamiento con la Carretera CM-4134).

-**Superficie total de suelo que se podría “Vincular” a la Calificación Urbanística entre la superficie vallada de la PSF (incluyendo caminos de acceso y barrera vegetal) + la de la LEES que uniría esta, hasta alcanzar la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 KV:** 10,77 Has + 3.654,00 m²s (6.090,00 ml x 0,60 m de ancho): 11,1354 Has.





- **Longitud de la Línea de Evacuación desde la PSF hasta alcanzar la Subestación (SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 KV):** 6,090 km.
 - **Longitud del vallado perimetral:** 1.459,39 m.
 - **Potencia Pico en Paneles:** 5,7753 MWp
 - **Potencia Nominal:** 4,89 MWn
 - **Potencia de Acceso:** 4,50 MWa
 - **Número de Módulos Fotovoltaicos:** 10.044
 - **Potencia Pico de los Módulos:** 575,00 Wp
 - **Número de Inversores:** 2
 - **Número de Transformadores:** 1
- Este Transformador se conectará mediante un circuito directamente enterrado de media tensión de 45 KV, y una longitud aproximada de 6.090,00 m, al centro de seccionamiento Promotores Argamasilla. Este se conectará con las barras de la sala de Celdas 45 KV en una nueva posición a ampliar de la SET ACA Argamasilla de Calatrava.
- **Línea de Evacuación de la energía hasta alcanzar el punto de vertido:** Subterránea.
 - **Voltaje de la Línea de Evacuación desde la PSF hasta alcanzar la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava:** 45 KV
 - **Identificación concreta del Punto de Entronque/Vertido a Red:** SET ACA Argamasilla de Calatrava de 45 KV
 - **Titular del Punto de vertido:** UFD Distribución Electricidad, S.A.
 - **Permiso de Acceso y Conexión de UFD Distribución Electricidad, S.A., con Ref.:** EXP928122050186, de fecha 24/01/2023.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional PSF + Línea Eléctrica de Evacuación:** 2.013.528,59 € + 139.228,88 € = **2.152.757,47 €.**

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 246, de 20/diciembre/2024.
 - Diario La Tribuna, de 12/diciembre/2024.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 14 de abril de 2025 (Entrada nº 1.456.561).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de noviembre de 2024.
3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el Informe Favorable, de fecha 25 de marzo de 2025, del que se destaca, por resultar fundamental, el cumplimiento de la Calificación Urbanística, fundamentalmente

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

en cuanto al Uso, a lo establecido en las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Argamasilla de Calatrava.

4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria de fecha 19 de marzo de 2025, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, y se acuerda la conveniencia de la misma para los Intereses Generales del Municipio, atendiendo a su interés público; toda vez que representa un enorme beneficio para los habitantes de la localidad y para el medio ambiente, al estar asociado el Proyecto al desarrollo de energía limpia, sostenibilidad, medio ambiente, eficiencia energética y economía circular.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 30 de enero de 2025.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de abril de 2025, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “**CALATRAVA SOL**”, de **5.775,30 KWp de potencia pico**, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01622) (DOCM nº 77, del 23 de abril de 2025)

-Resolución, con condicionantes, de 17/10/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado: **Planta solar fotovoltaica Calatrava Sol de 5,77 MWp** e Infraestructura de Evacuación (término municipal de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real), cuya promotora es Subcampeones Solares 1, SL, Expte.: PRO-CR-23-1640. (DOCM nº 211, del 30 de octubre de 2024).

-Corrección de errores de la Resolución, con condicionantes, de 17/10/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado: **Planta solar fotovoltaica Calatrava Sol de 5,77 MWp** e Infraestructura de Evacuación (término municipal de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real), cuya promotora es Subcampeones Solares 1, SL, Expte.: PRO-CR-23-1640. (DOCM nº 35, del 20 de febrero de 2025).

-Autorización Previa, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 11 de enero de 2024, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio)



asociada al Proyecto de la “**PSF Calatrava Sol**” en el T.M. de Argamasilla de Calatrava” (Expte.: 24.0040-P1)

-Resolución, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 14 de mayo de 2024, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) asociada al Proyecto de la “**PSF Calatrava Sol**” en el T.M. de Argamasilla de Calatrava” (Expte.: 24.0040-R1)

-Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, Ref.: LIEL 40/24/CR, de fecha 17 de octubre de 2024, relativa a la Autorización de la Instalación de una Línea Eléctrica Subterránea de 45 kV de evacuación de las “**PSFV CALATRAVA SOL Y CALATRAVA ALTAIR**” que proyecta el cruzamiento subterráneo de los cauces del arroyo del Peñón y arroyo Hondillo a su paso por el t.m. de Argamasilla de Calatrava (Ciudad Real) y que consiste en una canalización subterránea que tendrá una longitud aproximada de 6 km, cuyo solicitante es Subcampeones Solares 2, S.L., con C.I.F.: B06900203, de acuerdo con las características y las condiciones generales y particulares que se detallan en la Resolución.

-Anuncio de 02/08/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, sobre ocupación temporal de terrenos en vía pecuaria Cañada Real Soriana (S244-13-0881-2024 y S244-13-0883-2024), en el término municipal de Argamasilla de Calatrava (Ciudad Real), con destino a paralelismo subterráneo de línea eléctrica de alta tensión de 45 kV de dos PSFs, promovidas por Subcampeones Solares 1, S.L. y Subcampeones Solares 2, S.L. (DOCM nº 166, del 28 de agosto de 2024)

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 17 de marzo de 2025, por la que se Aprueba la ocupación de terrenos de la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real Soriana”, en el T.M. de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real, con destino a apertura de zanja para el paralelismo subterráneo de Línea Eléctrica de Alta Tensión de 45 KV, solicitada por **Subcampeones Solares 1, SL**. (Expte.: S244 -13-0883-2024).

-Resolución, con condicionantes, de fecha 6 de septiembre de 2024, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, (Ref.: CIR-AUT-24-155), relativa a la autorización para realizar obras, instalaciones o Actividades en las zonas de protección de Carreteras Estatales, concretamente en el p.k. 163 +100, en ambas márgenes, de la N-420, T.M. de Argamasilla de Calatrava. Al verse afectada la carretera nacional N-420 por el cruce del trayecto de la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea que conecta la **PSF “CALATRAVA SOL”** con la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava de 45 KV.

- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al 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, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que se establece en el Documento IV de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal, relativo a las Ordenanzas Urbanísticas de estas últimas, y concretamente en cuanto a lo que recoge el Artículo 2º de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características Generales del Suelo No Urbanizable. Tratamientos, respecto al Tipo de Edificaciones y específicamente a las “Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento se compruebe, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Instalaciones o, según proceda, del comienzo de estas, a:

- 1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:**

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de abril de 2025, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “**CALATRAVA SOL**”, **de 5.775,30 KWp de potencia pico**, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01622) (DOCM nº 77, del 23 de abril de 2025)

-La Resolución, con condicionantes, de 17/10/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado: **Planta solar fotovoltaica Calatrava Sol de 5,77 MWp** e Infraestructura de Evacuación (término municipal de Argamasilla de

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Calatrava, Ciudad Real), cuya promotora es Subcampeones Solares 1, SL, Expte.: PRO-CR-23-1640. (DOCM nº 211, del 30 de octubre de 2024).

-La Autorización Previa, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 11 de enero de 2024, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) asociada al Proyecto de la “PSF Calatrava Sol” en el T.M. de Argamasilla de Calatrava” (Expte.: 24.0040-P1)

-La Resolución, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 14 de mayo de 2024, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) asociada al Proyecto de la “PSF Calatrava Sol” en el T.M. de Argamasilla de Calatrava” (Expte.: 24.0040-R1)

-La Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, Ref.: LIEL 40/24/CR, de fecha 17 de octubre de 2024, relativa a la Autorización de la Instalación de una Línea Eléctrica Subterránea de 45 kV de evacuación de las “**PSFV CALATRAVA SOL Y CALATRAVA ALTAIR**” que proyecta el cruzamiento subterráneo de los cauces del arroyo del Peñón y arroyo Hondillo a su paso por el t.m. de Argamasilla de Calatrava (Ciudad Real) y que consiste en una canalización subterránea que tendrá una longitud aproximada de 6 km, cuyo solicitante es Subcampeones Solares 2, S.L., con C.I.F.: B06900203, de acuerdo con las características y las condiciones generales y particulares que se detallan en la Resolución.

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 17 de marzo de 2025, por la que se Aprueba la ocupación de terrenos de la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real Soriana”, en el T.M. de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real, con destino a apertura de zanja para el paralelismo subterráneo de Línea Eléctrica de Alta Tensión de 45 KV, solicitada por **Subcampeones Solares 1, SL**. (Expte.: S244 -13-0883-2024).

-La Resolución, con condicionantes, de fecha 6 de septiembre de 2024, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, (Ref.: CIR-AUT-24-155), relativa a la autorización para realizar obras, instalaciones o Actividades en las zonas de protección de Carreteras Estatales, concretamente en el p.k. 163 +100, en ambas márgenes, de la N-420, T.M. de Argamasilla de Calatrava. Al verse afectada la carretera nacional N-420 por el cruce del trayecto de la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea que conecta la **PSF “CALATRAVA SOL”** con la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava de 45 KV.

-Las condiciones que establezca el Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, al verse afectada la carretera autonómica CM-4124 (Variante Este de Puertollano) por el cruce del trayecto de la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea que conecta la **PSF “CALATRAVA SOL”** con la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava de 45 KV.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del **Plan de Restauración o de obras y trabajos** para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico. **Debiendo exigirlo siempre con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística asociada a la presente Calificación Urbanística.**

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las Construcciones/Instalaciones a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario y de forma justificada, y por tanto de la Licencia Urbanística correspondiente, aquellas parcelas sobre las que recae esta, y que vayan a ser utilizadas con destino de Ocupación Temporal, e incluso parcelas que finalmente se excluyan del Proyecto de Ejecución por no resultar necesarias; circunstancias que deberán quedar recogidas y justificadas expresamente en la Licencia Urbanística que conceda el Ayuntamiento. Todo ello en base a la correspondiente Documentación Técnica relativa al Proyecto Modificado.

No obstante, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística por parte del Ayuntamiento, deberán publicar las Modificaciones del Proyecto en los mismos medios en los que se expuso al público la Calificación Urbanística que se Modifica.

Finalmente, deberán poner en conocimiento de todas aquellas Administraciones que hayan Informado el expediente, las posibles Modificaciones que sufra el Proyecto Técnico.

En cualquier caso, y siempre que proceda, deberá quedar acreditada y garantizada la suficiencia de Parcela Mínima en relación con la Ocupación Máxima exigibles.

- 2º Fijar el 3% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de **Canon de Participación Municipal (2%) y Autonómica (1%)** en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente,

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



según establecen los Artículos 64.3.b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.



La inversión definitiva será la que contemple como PEM el Proyecto/s de Ejecución final, visado por el Colegio Profesional competente, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le deberá conceder la futura Licencia Urbanística correspondiente.

Entre otras cuestiones relacionadas con el Canon de Participación en el Uso o Aprovechamiento atribuidos por la presente Calificación Urbanística, se destaca que según establece el mencionado Artículo 64.3.: **“El Canon tendrá como destino el Patrimonio Público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta”.**

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el **“Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados”** que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que

deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 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.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6.2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar, además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si el suelo afectado por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

Igualmente, y siempre que proceda, se deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la



actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos Dotacionales Energéticos de Titularidad Privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presente Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las “Condiciones impuestas”, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.5. – ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Expediente 12/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “CALATRAVA ALTAIR” DE 5,7753 MWp, E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN A RED DE MEDIA TENSIÓN ASOCIADA DE 45 KV, promovido por “SUBCAMPEONES SOLARES 2, S.L.”, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación PSF:** Polígono 34, Parcela 10. Paraje “H. Ocaña”
- **Situación Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea:** Polígono 34 Parcela 9001, (3,81 m lineales); Polígono 35 Parcela 9006, (724,61 m lineales) Polígono 35 parcela 9031; (206,66 m lineales); Polígono 35 Parcela 9028, (131.74m lineales) Polígono 34 Parcela 9009, (182.93m lineales); Polígono 37 Parcela 9007, (28,87 m lineales);

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





Polígono 37 Parcela 9002, (1931.4 m lineales); Polígono 42 Parcela 9006, (0 m lineales); Polígono 42 Parcela 9001, (0 m lineales); Polígono 41 Parcela 9003, (0 m lineales); Polígono 37 parcela 9004, (17,95 m lineales); Polígono 37 parcela 9005, (329,08 m lineales); Polígono 37 Parcela 9011, (73,24m lineales); Polígono 38 parcela 9002, (572,58 m lineales); Polígono 38 Parcela 9010, (2,81 m lineales); Polígono 39 Parcela 9015, (2,69 m lineales); Polígono 39 Parcela 9001, (490,83 m lineales); Polígono 40 Parcela 9003, (589,52 m lineales); Polígono 40 parcela 20, (157,82 m lineales); Polígono 35 parcela 229, (150 m lineales); Polígono 34 parcela 27 (107,06 m lineales); Polígono 34 parcela 9008 (7,6 m lineales); Polígono 37 parcela 55 (132,25 m lineales)

La Línea de Evacuación soterrada de 45 kV hacia la Subestación ACA ARGAMASILLA DE CALATRAVA, 45 kV, se realiza por caminos públicos del T.M. de Argamasilla de Calatrava y por la Vía Pecuaria Cañada Real Soriana.

La Línea Eléctrica de Evacuación de la PSF “CALATRAVA ALTAIR” comparte zanja con la Línea Eléctrica de Evacuación (LEE) de la PSF “CALATRAVA SOL”, promovida por “SUBCAMPEONES SOLARES 1, S.L.”. Por tanto, cada una de las dos LEEs de ambas PSFs son independientes, y lo único que comparten es la zanja, y por tanto el trazado, por el que discurren hasta alcanzar la SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 kV.

- **Referencia Catastral Parcela PSF:** 13020A034000100000HQ.
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Camino de la Nava.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie Catastral total de la Parcela donde se ubicará la PSF:** 598.295,00 m²s
- **Superficie total Vallada donde se ubica la PSF:** 12,88 Has.
- **Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación (LEE) hasta alcanzar el Punto de Vertido a Red (6.090,00 ml x 0,60 m de ancho):** 3.654,00 m²s. No obstante, se advierte que existen varios cruzamientos, así como que en uno de ellos la anchura es de 1 metro (Cruzamiento con la Carretera CM-4134).
- **Superficie total que “se podría Vincular” a la Calificación Urbanística. Superficie total Vallada donde se ubica la PSF + Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación (LEE) hasta alcanzar el Punto de Vertido a Red:** 12,88 Has + 0,3654 Has. = 13,2454 Haas.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**
- Proyecto Técnico de Ejecución para la solicitud de Autorización Administrativa de Construcción de una Planta de Energía Solar Fotovoltaica conectada a Red, ubicada en Argamasilla de Calatrava y su Infraestructura de Evacuación (PSFV- “Calatrava Altair”). José Angel Román García. Visado por el Colegio Oficial de Graduados e

Ingenieros Técnicos Industriales de Toledo el 31 de octubre de 2024, con número 2403005.



- Separata al Proyecto Técnico de Ejecución para la solicitud de Autorización Administrativa de Construcción de una Planta de Energía Solar Fotovoltaica conectada a Red, ubicada en Argamasilla de Calatrava y su Infraestructura de Evacuación (PSFV-“Calatrava Altair”). José Angel Román García. Ingeniero Técnico Industrial de fecha 2 de mayo de 2024.
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

Las características técnicas más significativas de la Instalación Solar “CALATRAVA ALTAIR” y de su Línea Eléctrica de Evacuación de referencia, hasta alcanzar su Punto de Vertido (PSF + LEE + PV) son las siguientes:

-**Finalidad:** Producción de energía eléctrica por Generación Fotovoltaica y vertido a la red de transporte de la SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 KV, ubicada esta última en la parcela de Referencia Catastral 5359301VH0855N0001UQ.

-**Número de Islas:** 1

-**Superficie Catastral total de la Parcela donde se ubicará la PSF:** 598.295,00 m²s.

-**Superficie total vallada de la Instalación Solar:** 12,88 Has.

-**Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea (LEES), desde su salida de la superficie vallada de la PSF, hasta alcanzar la SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 KV (6.090,00 m x 0,60 m de ancho):** 3.654,00 m²s. No obstante, se advierte que existen varios cruzamientos, así como que en uno de ellos la anchura es de 1 metro (Cruzamiento con la Carretera CM-4134).

-**Superficie total de suelo que se podría “Vincular” a la Calificación Urbanística entre la superficie vallada de la PSF (incluyendo caminos de acceso y barrera vegetal) + la de la LEES que uniría esta, hasta alcanzar la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 KV:** 12,88 Has. + 3.654,00 m²s (6.090,00 m x 0,60 m de ancho): 13,2454 Has.

-**Longitud de la Línea de Evacuación desde la PSF hasta alcanzar la Subestación (SET ACA Argamasilla de Calatrava, 45 KV):** 6,090 km.

-**Longitud del vallado perimetral:** 1.381,97 m.

-**Potencia Pico en Paneles:** 5,7753 MW_p

-**Potencia Nominal:** 4,89 MW_n

-**Potencia de Acceso:** 4,50 MW_a

-**Número de Módulos Fotovoltaicos:** 10.044

-**Potencia Pico de los Módulos:** 575,00 W_p

-**Número de Inversores:** 2

-**Número de Transformadores:** 1

Este Transformador se conectará mediante un circuito directamente enterrado de media tensión de 45 KV, y una longitud aproximada de 6.090,00 m, al centro de

seccionamiento Promotores Argamasilla. Este se conectará con las barras de la sala de Celdas 45 KV en una nueva posición a ampliar de la SET ACA Argamasilla de Calatrava.

-Línea de Evacuación de la energía hasta alcanzar el punto de vertido: Subterránea.

-Voltaje de la Línea de Evacuación desde la PSF hasta alcanzar la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava: 45 KV

-Identificación concreta del Punto de Entronque/Vertido a Red: SET ACA Argamasilla de Calatrava de 45 KV

-Titular del Punto de vertido: UFD Distribución Electricidad, S.A.

-Permiso de Acceso y Conexión de UFD Distribución Electricidad, S.A., con Ref.: EXP928122050187, de fecha 24/01/2023.

-Presupuesto de Ejecución Material provisional PSF + Línea Eléctrica de Evacuación: 2.014.575,08 € + 156.540,38 € = 2.171.115,46 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 246, de 20/diciembre/2024.
- Diario La Tribuna, de 12/diciembre/2024.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 14 de abril de 2025 (Entrada nº 1.456.550).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de noviembre de 2024.

3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el Informe Favorable, de fecha 25 de marzo de 2025, del que se destaca, por resultar fundamental, el cumplimiento de la Calificación Urbanística, fundamentalmente en cuanto al Uso, a lo establecido en las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Argamasilla de Calatrava.

4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria de fecha 19 de marzo de 2025, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, y se acuerda la conveniencia de la misma para los Intereses Generales del Municipio, atendiendo a su interés público; toda vez que representa un enorme beneficio para los habitantes de la localidad y para el medio ambiente, al estar asociado el Proyecto al desarrollo de energía limpia, sostenibilidad, medio ambiente, eficiencia energética y economía circular.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 30 de enero de 2025.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de abril de 2025, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “**CALATRAVA ALTAIR**”, de **5.775,30 KWp de potencia pico**, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01621) (DOCM nº 77, del 23 de abril de 2025)

-Resolución, con condicionantes, de 17/10/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado: **Planta solar fotovoltaica Calatrava Altair de 5,77 MWp** e Infraestructura de Evacuación (término municipal de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real), cuya promotora es Subcampeones Solares 2, SL, Expte.: PRO-CR-23-1644. (DOCM nº 217, del 8 de noviembre de 2024).

-Corrección de errores de la Resolución, con condicionantes, de 30/10/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado: **Planta solar fotovoltaica Calatrava Altair de 5,77 MWp** e Infraestructura de Evacuación (término municipal de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real), cuya promotora es Subcampeones Solares 2, SL, Expte.: PRO-CR-23-1644. (DOCM nº 35, del 20 de febrero de 2025).

-Autorización Previa, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 11 de enero de 2024, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) **asociada al Proyecto de la “PSF Calatrava Altair” en el T.M. de Argamasilla de Calatrava**” (Expte.: 24.0041-P1)

-Resolución, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 14 de mayo de 2024, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) **asociada al Proyecto de la “PSF Calatrava Altair” en el T.M. de Argamasilla de Calatrava**” (Expte.: 24.0041-R1)



-Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, Ref.: LIEL 40/24/CR, de fecha 17 de octubre de 2024, relativa a la Autorización de la Instalación de una Línea Eléctrica Subterránea de 45 kV de evacuación de las “**PSFV CALATRAVA SOL Y CALATRAVA ALTAIR**” que proyecta el cruzamiento subterráneo de los cauces del arroyo del Peñón y arroyo Hondillo a su paso por el t.m. de Argamasilla de Calatrava (Ciudad Real) y que consiste en una canalización subterránea que tendrá una longitud aproximada de 6 km, cuyo solicitante es Subcampeones Solares 2, S.L., con C.I.F.: B06900203, de acuerdo con las características y las condiciones generales y particulares que se detallan en la Resolución.

-Anuncio de 02/08/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, sobre ocupación temporal de terrenos en vía pecuaria Cañada Real Soriana (S244-13-0881-2024 y S244-13-0883-2024), en el término municipal de Argamasilla de Calatrava (Ciudad Real), con destino a paralelismo subterráneo de línea eléctrica de alta tensión de 45 kV de dos PSFs, promovidas por Subcampeones Solares 1, S.L. y Subcampeones Solares 2, S.L. (DOCM nº 166, del 28 de agosto de 2024)

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 17 de marzo de 2025, por la que se Aprueba la ocupación de terrenos de la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real Soriana”, en el T.M. de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real, con destino a apertura de zanja para el paralelismo subterráneo de Línea Eléctrica de Alta Tensión de 45 KV, solicitada por **Subcampeones Solares 2, SL.** (Expte.: S244 -13-0881-2024).

-Resolución, con condicionantes, de fecha 6 de septiembre de 2024, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, (Ref.: CIR-AUT-24-155), relativa a la autorización para realizar obras, instalaciones o Actividades en las zonas de protección de Carreteras Estatales, concretamente en el p.k. 163 +100, en ambas márgenes, de la N-420, T.M. de Argamasilla de Calatrava. Al verse afectada la carretera nacional N-420 por el cruce del trayecto de la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea que conecta la PSF “**CALATRAVA SOL**” (y “**CALATRAVA ALTAIR**”) con la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava de 45 KV.

❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al 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, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que se establece en el Documento IV de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal, relativo a las Ordenanzas Urbanísticas de estas últimas, y concretamente en cuanto a lo que recoge el Artículo 2º de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características Generales del Suelo No Urbanizable. Tratamientos, respecto al Tipo de Edificaciones y específicamente a las “Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento se compruebe, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Instalaciones o, según proceda, del comienzo de estas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de abril de 2025, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “**CALATRAVA ALTAIR**”, de **5.775,30 KWp** de potencia pico, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01621) (DOCM nº 77, del 23 de abril de 2025)

-La Resolución, con condicionantes, de 17/10/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado: **Planta solar fotovoltaica Calatrava Altair de 5,77 MWp** e Infraestructura de Evacuación (término municipal de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real), cuya promotora es Subcampeones Solares 2, SL, Expte.: PRO-CR-23-1644. (DOCM nº 217, del 8 de noviembre de 2024).

-La Autorización Previa, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 11 de enero de 2024, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) asociada al Proyecto de la



“PSF Calatrava Altair” en el T.M. de Argamasilla de Calatrava (Expte.: 24.0041-P1)

-La Resolución, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 14 de mayo de 2024, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) asociada al Proyecto de la “PSF Calatrava Altair” en el T.M. de Argamasilla de Calatrava (Expte.: 24.0041-R1)

-La Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, Ref.: LIEL 40/24/CR, de fecha 17 de octubre de 2024, relativa a la Autorización de la Instalación de una Línea Eléctrica Subterránea de 45 kV de evacuación de las **“PSFV CALATRAVA SOL Y CALATRAVA ALTAIR”** que proyecta el cruzamiento subterráneo de los cauces del arroyo del Peñón y arroyo Hondillo a su paso por el t.m. de Argamasilla de Calatrava (Ciudad Real) y que consiste en una canalización subterránea que tendrá una longitud aproximada de 6 km, cuyo solicitante es Subcampeones Solares 2, S.L., con C.I.F.: B06900203, de acuerdo con las características y las condiciones generales y particulares que se detallan en la Resolución.

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 17 de marzo de 2025, por la que se Aprueba la ocupación de terrenos de la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real Soriana”, en el T.M. de Argamasilla de Calatrava, Ciudad Real, con destino a apertura de zanja para el paralelismo subterráneo de Línea Eléctrica de Alta Tensión de 45 KV, solicitada por **Subcampeones Solares 2, SL.** (Expte.: S244 -13-0881-2024).

-La Resolución, con condicionantes, de fecha 6 de septiembre de 2024, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, (Ref.: CIR-AUT-24-155), relativa a la autorización para realizar obras, instalaciones o Actividades en las zonas de protección de Carreteras Estatales, concretamente en el p.k. 163 +100, en ambas márgenes, de la N-420, T.M. de Argamasilla de Calatrava. Al verse afectada la carretera nacional N-420 por el cruce del trayecto de la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea que conecta la **PSF “CALATRAVA SOL” (y “CALATRAVA ALTAIR”)** con la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava de 45 KV.

-Las condiciones que establezca el Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, al verse afectada la carretera autonómica CM-4124 (Variante Este de Puertollano) por el cruce del trayecto de la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea que conecta la **PSF “CALATRAVA SOL” (y “CALATRAVA ALTAIR”)** con la Subestación SET ACA Argamasilla de Calatrava de 45 KV.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.



3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del **Plan de Restauración o de obras y trabajos** para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico. **Debiendo exigirlo siempre con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística asociada a la presente Calificación Urbanística.**

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las Construcciones/Instalaciones a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario y de forma justificada, y por tanto de la Licencia Urbanística correspondiente, aquellas parcelas sobre las que recae esta, y que vayan a ser utilizadas con destino de Ocupación Temporal, e incluso parcelas que finalmente se excluyan del Proyecto de Ejecución por no resultar necesarias; circunstancias que deberán quedar recogidas y justificadas expresamente en la Licencia Urbanística que conceda el Ayuntamiento. Todo ello en base a la correspondiente Documentación Técnica relativa al Proyecto Modificado.

No obstante, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística por parte del Ayuntamiento, deberán publicar las Modificaciones del Proyecto en los mismos medios en los que se expuso al público la Calificación Urbanística que se Modifica.

Finalmente, deberán poner en conocimiento de todas aquellas Administraciones que hayan Informado el expediente, las posibles Modificaciones que sufra el Proyecto Técnico.

En cualquier caso, y siempre que proceda, deberá quedar acreditada y garantizada la suficiencia de Parcela Mínima en relación con la Ocupación Máxima exigibles.

- 2º Fijar el 3% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de **Canon de Participación Municipal (2%) y Autonómica (1%)** en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.



La inversión definitiva será la que contemple como PEM el Proyecto/s de Ejecución final, visado por el Colegio Profesional competente, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le deberá conceder la futura Licencia Urbanística correspondiente.

Entre otras cuestiones relacionadas con el Canon de Participación en el Uso o Aprovechamiento atribuidos por la presente Calificación Urbanística, se destaca que según establece el mencionado Artículo 64.3.: **“El Canon tendrá como destino el Patrimonio Público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta”.**

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el **“Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados”** que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.



En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 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.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6.2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar, además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si el suelo afectado por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

Igualmente, y siempre que proceda, se deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del

Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos Dotacionales Energéticos de Titularidad Privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presente Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las “Condiciones impuestas”, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.6.– FERNÁN CABALLERO - Expediente 41/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “FERNÁN PV” DE 1.544,40 KWp (1.000,00 KWn) E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN A RED DE MEDIA TENSIÓN ASOCIADA DE 15KV, promovido por SUGILITA SOLAR, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 2, Parcelas 27, 65, 66, 9002 y 9004. La PSF se localiza concretamente en la parcela 27. Paraje “La Bartola”.
- **Referencia Catastral Parcela donde se ubica la PSF:** 13040A002000270000ES.
- **Acceso previsto a las Instalaciones:** Desde el camino de servicio de Fernán Caballero, paralelo a la carretera N-401, o desde el camino de La Ventilla, y a los que hace frente la parcela donde se localiza la PSF.

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Fincas Registrales a las que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie total de la Parcela Catastral donde se localizará la PSF:** 57.457,00 m²
- **Superficie total vallada de la Instalación Solar:** 2,9633 Has.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**

-Modificación del Proyecto de Ejecución Administrativo. Planta Fotovoltaica para Conexión a Red “Fernán PV” e Infraestructura de Interconexión. Antonio Moreno Sánchez. Visado por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real con fecha 20 de febrero de 2023.

- **Breve descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

Las características técnicas más significativas de la Instalación Solar “FERNÁN PV” de referencia (PSF + LEE + Punto de vertido) son las siguientes:

-**Finalidad:** Producción de energía eléctrica por Generación Fotovoltaica y vertido a Red.

-**Número de Islas:** 1

-**Superficie total vallada de la Instalación Solar:** 2,9633Has.

-**Longitud de la Línea de Evacuación desde la PSF hasta alcanzar el punto de vertido a Red:** 327 m + 52 m = 379 m

-**Longitud del vallado perimetral:** 848,84 m.

-**Potencia Pico en Paneles:** 1.544,40 KWp

-**Potencia de Acceso:** 1.000,00 KWa

-**Número de Módulos Fotovoltaicos:** 2.340

-**Potencia Pico de los Módulos:** 660,00 Wp

-**Número de Inversores:** 1

-**Número de Transformadores:** 1

-**Voltaje de la Línea de Evacuación desde la PSF hasta el punto de vertido a Red:** 15 KV

-**Identificación del Punto de Entronque/Vertido a Red:** apoyo R2WL6V2D//37 de línea aérea de media tensión MAL703.

-**Titular del Punto de vertido:** Permisos de acceso y conexión emitidos por UFD Distribución Electricidad, S.A.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional total (PSF + LEEMT de Interconexión):** 820.016,58 € + 47.189,00 € = **867.205,58 €**

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 195, de 10/octubre/2023.
- Diario Lanza Digital, de 3/octubre/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 23 de agosto de 2023 (Entrada nº 3.247.328).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento en fecha 3 de octubre de 2022.
3. Se aportan, al menos, cinco Informes Técnicos Municipales, destacándose de todos ellos la viabilidad de la presente Calificación Urbanística, entre otras cuestiones, en cuanto a que el Uso, Industrial en unos casos, y en cuanto a Uso Dotacional de Titularidad Privada en otros, están permitidos en el Plan de Ordenación Municipal de Fernán Caballero.

Respecto a esta circunstancia determinante, mediante escrito del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, de fecha 18 de enero de 2024, se solicita tanto del Ayuntamiento de Fernán Caballero, como del Promotor de la Calificación Urbanística el siguiente literal:

- Nuevo “Informe Técnico Comparativo”, mediante el que se acredite que el **Uso Dotacional de Equipamiento de titularidad Privada**, al que hace referencia el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez establece el Artículo 2.4.c) de la NTP/Suelo Rústico/2020, al que estaría asociada la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, **está expresamente permitido en la Normativa Urbanística que para Suelo Rústico de Reserva se establece en el POM de Fernán Caballero**. Justificación que se considera totalmente determinante en orden a la Viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia, cuyo Uso, o similar, debe estar permitido.

Solicitud de Informe que se reitera en fecha 27 de marzo de 2024, igualmente mediante requerimientos realizados por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento dirigidos tanto al Ayuntamiento de Fernán Caballero como al Promotor de la Calificación Urbanística, con el siguiente literal:

-Nuevo “Informe Técnico Comparativo”, mediante el que se acredite que el **Uso Dotacional de Equipamiento de titularidad Privada**, al que hace referencia el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez establece el Artículo 2.4.c) de la NTP/Suelo Rústico/2020, al que estaría asociada la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, **está expresamente permitido en la Normativa Urbanística que para Suelo Rústico de**

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Reserva se establece en el POM de Fernán Caballero. Justificación que se considera totalmente determinante en orden a la Viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia, cuyo Uso, o similar, debe estar permitido.

El nuevo Informe solicitado deberá referirse, en cuanto al USO, y según sea el caso, a los siguientes Artículos de la Normativa Urbanística del POM de Fernán Caballero:

- Artículo 7.1.6, en el caso de Suelo Rústico de Reserva.*
- Artículo 7.2.2.5, en el caso de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.....*

Todo ello por considerar que el Informe Técnico aportado, fechado el 1 de marzo de 2024, en cuanto al Uso, cita de forma incompleta únicamente el Artículo 7.1.3. de la mencionada Normativa Urbanística del POM.

Recuerden que, si el Uso no estuviera permitido en la Normativa Urbanística del POM, debería modificarse la misma en orden a permitirlo.

4. Entre la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento de Fernán Caballero, NO se encuentra ningún “Informe Municipal relativo a los Beneficios de la Calificación Urbanística para los Intereses Generales Municipales”, procedente de acuerdo de Ayuntamiento Pleno, Junta de Gobierno Local o de Decreto de Alcaldía.
5. Transcurrido el período de la Información Pública realizada, no se presentó ninguna alegación, según consta en los dos Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fechas 3 y 15 de noviembre de 2023.
6. Mediante escrito de fecha 2 de mayo de 2025, con R.E de entrada nº 1.687.922, SUGILITA SOLAR, S.L.U., solicita de forma expresa que la Calificación Urbanística Autonómica de Expte.: 41/2023/SR, sea valorada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real.
7. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 25 de agosto de 2022, sobre la Autorización Administrativa Previa y de Construcción de la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “**FERNÁN PV**”, de **2.323,20 KWP de Potencia Pico**, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación. (Ref.: 2703/01374) (DOCM nº 184, del 23 de septiembre de 2022)

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 4 de mayo de 2023, sobre “**Modificación**” de la Autorización Administrativa Previa y de Construcción de la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “**FERNÁN PV**”, **de 1.544,40 KWP de Potencia Pico**, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación. (Ref.: 2703/01374)

-Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: CON-CR-22-6315), de fecha 12 de julio de 2022, del que se destaca el que no sea necesario someter el proyecto de la PSF “Fernán PV” a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: CON-CR-22-6315), de fecha 13 de marzo de 2023, relativo a la “**Modificación**” del proyecto de la PSF “Fernán PV”.

-Autorización Previa, con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 1 de junio de 2023, relativa a la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio-Control y Seguimiento Arqueológico), asociada al Proyecto de PSF “Fernán PV” y Línea de Evacuación” (Expte.: 22.0440-P3)

-Resolución (Ref.: UCECR0317/2022/CR.3), con condicionantes, de la Unidad de Carreteras del Estado en Ciudad Real, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de fecha 1 de junio de 2023, relativa a la “Autorización del cruce subterráneo para canalización de Línea de Evacuación de Media Tensión bajo la calzada de la carretera N-401, aproximadamente en el p.k. 171,540, en ambas márgenes.”

- ❖ D. Juan Antonio Herreros Ortega, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente pone de manifiesto que en los informes ambientales (Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: CON-CR-22-6315), de fecha 12 de julio de 2022 así como Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: CON-CR-22-6315), de fecha 13 de marzo de 2023) no se recoge la parcela 65 del polígono 2 que si se contempla ahora. Se acuerda revisarlo para comprobar si es un error o si realmente entra la parcela 65 citada.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda NO OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar fundamentalmente que:

La Calificación Urbanística de referencia **NO SE AJUSTA AL “USO”** al que hay que adscribir la Planta Solar Fotovoltaica y la Infraestructura y Línea de Evacuación de esta, respecto de lo que establece el Artículo 7.1. de la Normativa Urbanística para el Suelo Rústico de Reserva, y concretamente respecto a lo recogido en el punto 7.1.6. del mencionado Artículo del Plan de Ordenación Municipal de Fernán Caballero, en cuanto a que entre los Usos y Actos permitidos en Suelo Rustico de Reserva estén contemplados los **“Usos Dotacionales de Equipamientos Hidráulicos, ENERGÉTICOS, de Telecomunicaciones, de Residuos o de Comunicaciones y Transportes de Titularidad Privada”**, cuyos Requisitos Sustantivos, y en concreto respecto al Uso Dotacional Energético en este caso, regula el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en relación directa a su vez, con lo que establece de forma pormenorizada el Artículo 2.4.c) 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, concretamente en cuanto a los **“Elementos pertenecientes al Sistema Energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución”**.

3.7. - PIEDRABUENA - Expediente 51/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE CENTRO AUTORIZADO DE TRATAMIENTO DE VEHICULOS FUERA DE SERVICIO (CAT) CON LEGALIZACIÓN DE NAVE, promovido por RECUPERACIONES Y LOGÍSTICA POZUELO S.L, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 7, Parcelas: 48-49-50-2278-2349.
- **Referencias Catastrales:**

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA
7	48	13063A007000480000WG
	49	13063A007000490000WQ
	50	13063A007000500000WY
	2278	13063A007022780000WG
	2349	13063A007023490000WM

- **Finca/s Registral/es:** No se aporta.
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** El acceso al centro se realiza desde la carretera N-430, tomando vía de servicio de la carretera nacional hasta el encuentro con el denominado Camino de Los Pocillos, cerca del punto limpio local, y cuenta con un acceso pavimentado y señalizado.



- **Suelo:** El municipio de Piedrabuena en la actualidad no posee aprobada ninguna figura de planeamiento, subsidiariamente se aplica la normativa urbanística a nivel autonómico, principalmente: 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, el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 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.
- Tomadas en consideración la legislación citada en el párrafo anterior se clasifica el suelo donde se solicita la calificación urbanística: de SUELO RÚSTICO DE RESERVA.
- **Superficie de las parcelas según Catastro:** 42.940,00 m²s
- **Superficie Construida nave existente según catastro:** 1.134,00 m²s/c
- **Superficie Construida nave existente según la memoria:**

Planta Baja: 1.109,87 m²
Planta 1ª: 73,32 m²

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

- **Superficie Total Desarrollo Actividad:** 13.439,54 m²
- **Ocupación:** 8.498,54 m²s / 42.940,00 m²s = **19,79%**
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NO POSEE.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Documentación técnica denominada “Memoria de Calificación Urbanística: Solicitud de Calificación Urbanística para uso de “Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos fuera de servicio (Cat), cuyo redactor fue Jesús Tortosa Fernández, ingeniero Industrial y fecha de 16 de abril de 2024.
- Estudio de Impacto Ambiental: Centro Autorizado de Tratamientos de Vehículos al final de su vida útil y venta de piezas usadas, situado en el Camino de Los Pocillos, Polígono 7, Parcela 2349 Camareta en Piedrabuena, Ciudad Real, cuyo redactor fue Miguel Ángel Rubia Rodríguez, ingeniero Industrial y fecha de 26 de abril de 2024.
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La actividad a consistirá de manera fundamental al tratamiento y descontaminación de los vehículos al final de su vida útil, a la gestión de los residuos producidos, tramitación de la baja del vehículo, y a la valoración y venta de piezas reutilizables a clientes externos.

A continuación, se resumen las características más significativas de la calificación:

Como edificaciones:

1. **Nave Existente:** La Nave donde se va a desarrollar el CAT, está construida, en su interior se proyecta zonas diferenciadas para el Tratamiento de los VFU y el almacenamiento y gestión de los residuos generados, y para el almacenamiento y gestión de piezas reutilizables.

La nave es de planta rectangular, en estructura metálica porticada y de una sola planta sobre rasante. En su interior hay tres zonas diferenciadas:

Zona de almacenamiento de piezas descontaminadas de pequeño y de gran formato.

Zona de tratamiento y descontaminación de VFU.

Zona de atención al público, oficinas, servicios y vestuarios, esta está formada por dos plantas.

Características Constructivas más significativas de la nave:

Estructura: metálica formada por diez pórticos adintelados, separados entre sí a ejes, 6,00 m, a dos aguas, de perfilaría: pilares IPE 180, dintel IPE 220, correas IPE 120 separadas entre sí 1,20 m.

Pavimento: pavimento formado por solera de hormigón semipulido.





Cubierta: a dos aguas, con cobertura de placas de chapa acero prelacado perfil grecado.

Cerramientos exteriores: cerramiento perimetral: formado por fábrica de ladrillo tosco de 1 pie de espesor, visto en el exterior, y enfoscado con mortero de cemento en su interior, este cerramiento se apoya sobre un murete perimetral de hormigón de 35 cm de espesor.

Solados y pavimentos: Solería en planta de atención al público y oficinas, estará formado por gres porcelánico de 40x40 cm, o similar. En el exterior en la zona de entrada y lateral de la nave dispone de pavimento formado por solera de hormigón.

Instalación de saneamiento:

Red de Aguas Pluviales: Serán recogidas y conducidas hasta un punto de vertido sin que entren en contacto con zonas de riesgo de contaminación.

Red de recogida de aguas pluviales de la campa: la campa está diseñada con un pavimento a base de zahorra natural, compactada, la cual llevará las pendientes necesarias para conducir las aguas pluviales hasta las rejillas e imbornales distribuidas, para después estas reunirse en una canalización principal de PVC reforzado, para terminar en un depósito hermético.

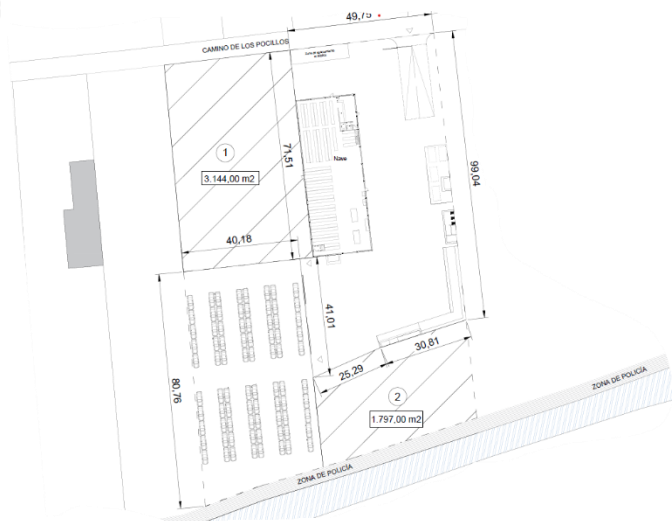
Red de aguas fecales: Provenientes de los aseos y vestuarios de las instalaciones. compuesta por colectores enterrados de PVC, a través de arquetas de hormigón o de fábrica de ladrillos no registrables. Esta red está conectada al sistema de evacuación de aguas, con recogida en el mismo depósito hermético.

Red de aguas hidro carburadas: Para la recogida de aguas contaminada de derrames accidentales de líquidos o lixiviados procedentes de la zona de descontaminación, se ha diseñado la recogida de este tipo de aguas, al mismo depósito hermético que para el resto. En estas zonas el pavimento dispone de pendientes hacia la rejilla de recogida de cualquier derrame accidental o aguas que hayan podido entrar en contacto con esta zona, conduciéndolas mediante una canalización de PVC hacia el depósito, desde donde serán retirados y tratados por una empresa autorizada.

2. **Zona de recepción, descontaminación y desguace:** la zona para la recepción de vehículos en el exterior, para su posterior tratamiento, irá pavimentada mediante una solera de hormigón pulido con adición de cuarzo, lo que la hace impermeable, y llevará una red de recogida de aguas sucias contaminadas.
3. **Zona de almacenamiento de vehículos descontaminados**
4. **Zona almacenamiento de piezas:**
5. **Depósito de almacenamiento:**

6. Contenedores de almacenamiento de componentes no reutilizables:

Imagen del conjunto



- La inversión en obras, construcciones e instalaciones es de 400.309,02 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 162 de 22 de agosto de 2024.
- Diario LANZA de 22 de agosto de 2024.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 3 de octubre de 2024 (Entrada nº3854171).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 16 de abril de 2024.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 1 de julio de 2024, del que se destaca *“informo favorablemente respecto a la necesidad de obtención de Calificación Urbanística.”*
4. Certificado por parte de la secretaria del Ayuntamiento indicando que la Junta de Gobierno Local celebrada el día 26 de septiembre de 2024 acordó -entre otros-:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

“Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística y Licencia de Obras para Centro Autorizado de tratamiento de Vehículos Fuera de Servicio (CAT) en Polígono 7 Parcelas 48-49-50-2278-2349”.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, de fecha 26 de septiembre de 2024.
6. Con número y fecha de registro entrada- respectivamente- 1336012 y 4 de abril de 2025: Comunicación por parte del técnico redactor de la documentación técnica del expediente, el Ingeniero Técnico Industrial Miguel Ángel Rubia Rodríguez, en la cual, expone una modificación de superficies ocupadas por la actividad propuesta, pasando -en resumen- de tener como superficie ocupada de la actividad **13.439,54m² a 8.498,54m²**, por lo tanto, la ocupación m² suelo pasa de un porcentaje de **31,30% a 19,79%**.
7. Con número de registro de entrada 2243236 de fecha 6 de junio de 2025, el promotor de la solicitud de calificación (Recuperaciones y Logística Pozuelo S.L. presenta ante el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Ciudad Real escrito solicitando: que el plazo de vigencia y caducidad de la Calificación Urbanística pase a ser de 15 años y que la superficie afectada por el Plan de Restauración sea modificado, quedando de 21.470 m² -50% de la superficie total de todas las parcelas afectadas por la Calificación Urbanística-.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción/Instalación proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.

- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.

El Artículo 24 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre, en relación directa con el Artículo 2.4.a) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

- El Centro Autorizado de Tratamiento de Vehículos Fuera de Servicio (Cat) con Legalización de Nave, cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m),
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, **habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**
 - Resolución de 13/02/2025 con condicionantes, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Centro autorizado de tratamiento de vehículos al final de su vida útil y venta de piezas usadas Expte.: PRO-SC-22-1031 (DOCM nº 40, del 27 de febrero de 2025)
 - Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Ref.: EIA 24/517, de fecha 10 de abril de 2025, relativo a: “Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables”, al encontrarse afectado el arroyo de Valdefuente, y del que se destacan los siguientes literales:

“Sin perjuicio de que se determinara la ZFP del arroyo de Valdefuente y conforme a la estimación realizada por el organismo, las zonas que resultan inundadas por la avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno no podrán ser ocupadas por vehículos, ni acopios de ningún tipo”.

“En cualquier caso, se requerirá la previa autorización administrativa de este organismo de cuenca para la ocupación de la zona de policía”.

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, 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.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Has en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 7.3 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el uso industrial, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

No obstante, la superficie de la parcela que podría quedar vinculada legalmente a la Instalación y sus correspondientes Actividades o Usos a las que se les Otorga Calificación Urbanística, podrá ser la superficie sobre la que se desarrollará la actividad de la Planta de Tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición de referencia. Por tanto, la superficie de las fincas que exceda de la anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá, en su caso, ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada (ocupación prevista del 19,79%) cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida de no superar el 20%, establecida en el Artículo 7.5 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal “Comparativo” del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.

- Las Construcciones/Instalaciones que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, como al 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, al tratarse la localidad de Piedrabuena de un municipio sin ningún tipo de planeamiento Urbanístico Municipal.
- ❖ El Sr.ponente de la Comisión indica que cuenta con Resolución de 13/02/2025 con condicionantes, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Centro autorizado de tratamiento de vehículos al final de su vida útil y venta de piezas usadas Expte.: PRO-SC-22-1031.

Interviene D. Manuel Gómez Criado, invitado en representación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, para señalar que no le cuadra la fecha de la Resolución de impacto ambiental con la fecha de emisión de informe por Confederación que fue en Abril de 2025. A ellos se les solicitó informe en el trámite de Consultas Previas en noviembre de 2024 pero no se emitió hasta 10 de Abril de 2025, relativo a: “Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables”, al encontrarse afectado el arroyo de Valdefuente, y del que se destacan los siguientes literales:

“Sin perjuicio de que se determinara la ZFP del arroyo de Valdefuente y conforme a la estimación realizada por el organismo, las zonas que resultan inundadas por la avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno no podrán ser ocupadas por vehículos, ni acopios de ningún tipo”.

“En cualquier caso, se requerirá la previa autorización administrativa de este organismo de cuenca para la ocupación de la zona de policía”.

Manifiesta D. Juan Antonio Herreros Ortega, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente, que ha comprobado que no se recogió el informe de Confederación en la Resolución de Evaluación Ambiental, en la que se hace referencia a las limitaciones generales de la normativa, a lo que responde D. Manuel Gómez Criado que en el informe emitido por Confederación había especificaciones concretas a lo que hay que añadir que la mayoría de la parcela está en zona de policía del arroyo inundable.





A la vista de lo expuesto, D. Antonio Mateo ponente de esta Comisión, propone incorporar el Informe con condicionantes de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Ref.: EIA 24/517, de fecha 10 de abril de 2025, relativo a: “Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables”, dado su carácter determinante y totalmente vinculante en cuanto al desarrollo de la Actividad a la que se refiere la presente Calificación Urbanística. Informe aportado por el vocal representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana en esta sesión de la CPOTyU, adoptando acuerdo de conformidad con esta propuesta. Asimismo, pone de manifiesto que este informe influirá también en la superficie ocupada que tendrá que modificarse.

- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, como al 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.

Todo ello en base a lo que establecen la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística, la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU y la Disposición Transitoria Décimo Primera 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; al tratarse **PIEDRABUENA** de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, para Construcciones/Instalaciones a ubicar en Suelo Rústico.

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Instalaciones o, según proceda, del comienzo de estas, a:

Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:

- La Resolución de 13/02/2025, con condicionantes, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Centro autorizado de tratamiento de vehículos al final de su vida útil y venta de piezas usadas Expte.: PRO-SC-22-1031 (DOCM nº 40, del 27 de febrero de 2025).

- El Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Ref.: EIA 24/517, de fecha 10 de abril de 2025, relativo a: “Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables”, al encontrarse afectado el arroyo de Valdefuente, y del que se destacan los siguientes literales:

“Sin perjuicio de que se determinara la ZFP del arroyo de Valdefuente y conforme a la estimación realizada por el organismo, las zonas que resultan inundadas por la avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno no podrán ser ocupadas por vehículos, ni acopios de ningún tipo”.

“En cualquier caso, se requerirá la previa autorización administrativa de este organismo de cuenca para la ocupación de la zona de policía”.

- El Informe de la Sección de Patrimonio Cultural -Servicio de Cultura- de la Delegación de Educación, Cultura y Deportes en Ciudad Real, Expediente 24.2899, con condicionantes, sobre: CENTRO AUTORIZADO DE TRATAMIENTOS DE VEHICULOS AL FINAL DE SU VIDA UTIL Y VENTA DE PIEZAS USADAS (Exp. PRO-SC-22-1031) en el término municipal de Piedrabuena, en el cual se informa que la actuación solicitada es:

COMPATIBLE con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona. A tenor de ello, no se aprecia inconveniente alguno, desde la normativa cultural, a la continuidad de la tramitación administrativa ante el organismo competente en materia de Impacto Ambiental, bajo las prescripciones normativas, técnicas o condiciones particulares, reflejados en el presente informe.

- El Informe de la Dirección General de Carreteras -Demarcación de Carreteras del estado en Castilla La Mancha con referencia CIR-IOA-24-046 de fecha 19/03/24, con condicionantes, sobre proyecto “Centro autorizado de tratamientos de vehículos al final de su vida útil y venta de piezas usadas (EXP.PR.SC.22.1031), indicando en dicho informe – entre otros puntos-:





“..se informa de que previo a la ejecución del proyecto esta Unidad de Carreteras debe emitir la correspondiente autorización, así como establecer el condicionado preceptivo respecto al proyecto indicado anteriormente.”

“.. para el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, en concreto de la N-430, o en el desarrollo de la red secundaria de estas obras, así como para modificar su uso y destino, el interesado:

“Presentará en la Dirección General de Carreteras solicitud de autorización dirigida al citado Centro Directivo, acompañada de la documentación que para cada supuesto establece el art. 93 del R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.”

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable DE LA LEGALIZACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podrá ser como mínimo de **21.470,00 m²** (50% de 42.940,00 m² que es la sumatoria de las parcelas vinculadas a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

Se recomienda que la mencionada Reforestación cuente con la supervisión y/o autorización del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible; fundamentalmente, y entre otros, en cuanto a su ubicación, idoneidad, especies vegetales a implantar, etc.

4. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

**Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario y de forma justificada, y por tanto de la Licencia Urbanística correspondiente, aquellas parcelas sobre las que recae esta, y que vayan a ser utilizadas con destino de Ocupación Temporal, e incluso parcelas que finalmente se excluyan del Proyecto de Ejecución por no resultar necesarias; circunstancias que deberán quedar recogidas y justificadas expresamente en la Licencia Urbanística que conceda el Ayuntamiento. Todo ello en base a la correspondiente Documentación Técnica relativa al Proyecto Modificado.

No obstante, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística por parte del Ayuntamiento, deberán publicar las Modificaciones del Proyecto en los mismos medios en los que se expuso al público la Calificación Urbanística que se Modifica.

Finalmente, deberán poner en conocimiento de todas aquellas Administraciones que hayan Informado el expediente, las posibles Modificaciones que sufra el Proyecto Técnico.

En cualquier caso, y siempre que proceda, deberá quedar acreditada y garantizada la suficiencia de Parcela Mínima en relación con la Ocupación Máxima exigibles.

2º Fijar el 2% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de Canon de Participación Municipal (2%) en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen el Artículo 64.3.a) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.

La inversión definitiva será la que contemple como PEM el Proyecto/s de Ejecución final, visado por el Colegio Profesional competente, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le deberá conceder la futura Licencia Urbanística correspondiente.

Entre otras cuestiones relacionadas con el Canon de Participación en el Uso o Aprovechamiento atribuidos por la presente Calificación Urbanística, se destaca que según establece el mencionado Artículo 64.3.: **“El Canon tendrá como destino el Patrimonio Público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta”.**

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el “Plan de Restauración o de obras y

trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados” que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.

- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 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.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6.2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida Y DE LA LICENCIA DE ACTIVIDAD.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si el suelo afectado por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, se deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 24 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: **“Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.”**, en relación directa con los Artículos 2.4.a) y 7 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presente Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

NOTA: Al acuerdo que adopta la CPOTyU se adjunta el Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Ref.: EIA 24/517, de fecha 10 de abril de 2025, relativo a: **“Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables”**, dado su carácter determinante y totalmente vinculante en cuanto al desarrollo de la Actividad a la que se refiere la presente Calificación Urbanística. Informe aportado por el vocal representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana en esta sesión de la CPOTyU.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las once horas cincuenta y cinco minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
LA PRESIDENTA,

LA SECRETARIA,