

En Ciudad Real, siendo las diez horas del día diez de diciembre 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.

VICEPRESIDENTE.- D. Manuel Martínez López-Alcorocho (Delegado Provincial de Fomento) ejerce la presidencia en esta sesión en ausencia de la presidenta

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. Víctor Díez Urbano, 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. José Luis Villanueva, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

Dª Mª del Carmen López Guzmán representante de la Federación de Municipios y Provincias.

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

D. Moisés González López, representante del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha

D. Manuel Carmona Roldán, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha

D. Mario Sánchez Plaza, experto en urbanismo.
Dña Beatriz Gómez Abad, experta en urbanismo.



COMPONENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

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

ORDEN DEL DÍA:

Por parte del Delegado Provincial de Fomento y Vicepresidente de esta Comisión Provincial se excusa la imposibilidad de asistir por motivos de agenda por parte de D^a Silvia López Martín (Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo), pasando a sustituirla en las labores de Presidencia de esta Comisión.

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 1 de octubre de 2025, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1. – LA SOLANA - Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal, que afecta al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, relativa a la Exclusión y Desafección del Bien recogido en la Ficha A10 de este, correspondiente al inmueble denominado como “Casa del Ceramista”, ubicada en la Avenida de la Constitución nº 121, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Entrada del Expediente en la Delegación Provincial de Fomento:** Mediante Registro Electrónico nº 4.200.811, del 17 de octubre de 2025
- **Autor Documento Urbanístico:** “ALAU, S.L.”, Arquitectura y Urbanismo. Arturo Álvarez Labarga, Arquitecto.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Documento Versión 3, de abril de 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



- **Población:** 15.225 Habitantes (INE 1-1-2024)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPU de 9 de diciembre de 1999, DOCM de 2 de junio de 2000 y BOP de Ciudad Real de 12 de noviembre de 2008.
- **Promotor:** Ayuntamiento de La Solana, a instancias de D. Juan Vicente Jaime Jiménez, en representación de los propietarios del inmueble denominado como “Casa del Ceramista”.

2.- 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.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, no requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa (CCI) al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

Igualmente, considerando la finalidad de la Modificación Puntual, tampoco se requeriría Informe previo de la CCI.

1º Información Pública:

- Publicación DOCM nº 108, de 6 de junio de 2025.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 4 de junio de 2025.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamiento Colindantes al T.M. de La Solana. No obstante, teniendo en cuenta los objetivos de la presente Modificación Puntual, se considera que se puede prescindir de la mencionada Consulta.
- Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU:

Igualmente, teniendo en cuenta la finalidad de la presente Modificación Puntual, se considera que se puede prescindir de los Informes que deberían haber emitido:



- La Delegación Provincial de Bienestar Social, respecto de Accesibilidad.
- Al menos, una Entidad Competente en materia de Accesibilidad.
- La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, respecto del Ciclo Integral del Agua.

- 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, se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU. Informe que le fue remitido al Ayuntamiento de La Solana, expresamente a efectos de lo que establece el Artículo 135. 2. b) del RP/LOTAU, mediante Registro Electrónico de fecha 5 de noviembre de 2025, con salida nº 1.198.072.

- Informes Sectoriales:

-Resolución de fecha 20 de septiembre de 2022 de la Viceconsejería de Cultura y Deportes, de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte (**Expte. Cultura: 22.0668**), relativa exclusivamente **a la Exclusión del Bien A10, correspondiente al inmueble denominado “Casa del Ceramista”, del Inventario de Patrimonio Cultural (IPC), y no a la exclusión del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de La Solana, motivo por el que se aborda la presente Modificación Puntual.**

Resolución totalmente determinante en cuanto a los objetivos que persigue la presente Modificación Puntual y de la que se destaca el contenido recogido en ella relativo a que se: *“considera que la edificación no reúne los valores de patrimonio cultural establecidos en el artículo 1.2 de la ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla- La Mancha para permanecer incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural del T.M. de La Solana (Ciudad Real), por lo que se adopta la resolución de excluirlo del mismo, quedando desafectado el inmueble de la protección de la que anteriormente gozaba”.*

La mencionada Resolución es consecuencia directa de la solicitud justificada de la Exclusión del mencionado inmueble del Inventario de Patrimonio Cultural que realizó el Servicio de Cultura (Unidad Técnica de la Sección de Patrimonio Cultural de CLM) de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deporte de Ciudad Real, Expte.: 21.0625, en fecha 15 de abril de 2021.

- **Informe Ambiental/Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada/Ordinaria:**

La Modificación Puntual de referencia dispone de Informe Ambiental del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (**Expte.: SLEE/2025/CR/01321**), emitido en fecha 7 de abril de 2025, y del que se destaca el



que esta no necesite de trámite de ningún procedimiento reglado de Evaluación Ambiental Estratégico, al considerar que se trata de una “Modificación Menor”

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 25 de septiembre de 2025.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la redacción de la Modificación Puntual propuesta se basa fundamentalmente en excluir del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CB y EP) del Plan de Ordenación Municipal de La Solana el Bien Patrimonial nº A10, denominado “Casa del Ceramista” con código nº 07130790049, como consecuencia de la **Resolución de fecha 20 de septiembre de 2022 de la Viceconsejería de Cultura y Deportes, relativa exclusivamente a la Exclusión del mencionado Bien del Inventario de Patrimonio Cultural, denominado anteriormente Carta Arqueológica.**

Igualmente, la redacción de la presente Modificación Puntual, es consecuencia del escrito remitido desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento al Ayuntamiento de La Solana mediante registro electrónico de fecha 30 de enero de 2023 con nº de salida 82.827, comunicándole que **la Exclusión del mencionado Bien del Inventario de Patrimonio Cultural, denominado anteriormente Carta Arqueológica, como consecuencia de la Resolución de fecha 20 de septiembre de 2022 de la Viceconsejería de Cultura y Deportes, no supone la Exclusión de dicho Bien del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM, debiendo tramitarse para ello la correspondiente Modificación Puntual.**

4.- OBJETO Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Excluir del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CB y EP), del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, el Bien Patrimonial nº A10, denominado “Casa del Ceramista” con código nº 07130790049.

La Protección con la que figuraba en el mencionado CB y EP era la correspondiente a “Ambiental”, tratándose de un inmueble perteneciente a la “Arquitectura Contemporánea” del Siglo XX.

El inmueble a desproteger, está ubicado en la Avenida de la Constitución nº 121, cuya Referencia Catastral es la siguiente: 9702011VJ7190S0001YL.

Según el POM de La Solana, la Clasificación del Suelo, donde se localiza el inmueble a desproteger, es la de “Suelo Urbano Consolidado”, pasando a ser de



aplicación general la Ordenanza 1.3, correspondiente a “Manzana Cerrada”, al ser esta la de aplicación a la zona donde se ubica el inmueble objeto de Desprotección.

5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin consideraciones administrativas de ningún tipo que haya que realizar al respecto, ya que el Expediente Administrativo correspondiente a la presente MP/POM se considera correcto y completo.

6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá perfeccionarse según se indica en las siguientes Observaciones:

-Deberá corregirse la denominación puntual del Catálogo de Bienes que se ve afectado por la presente Modificación Puntual y que aparece en determinadas partes de la misma; ya que, tanto 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, como el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se refieren a “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, y no a “Catálogo de Inmuebles Protegidos”

-Igualmente, deberá corregirse la ubicación concreta, en cuanto al número de policía, del inmueble excluido del CB y EP, ya que se trata de la Avda. de la Constitución nº 121, y no del nº 125.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ Interviene el representante de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes en materia de cultura, D. Enrique Jiménez Villalta para puntualizar que se ha excluido porque en realidad procede de error que se arrastraba del Catálogo del Ministerio, ya que en el inmueble vivía anteriormente un ceramista y en realidad lo que se protegió fue el oficio. El propietario tuvo que encargar un estudio y a la vista del mismo Cultura ha emitido informe favorable.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

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 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 lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se subsane el Documento Técnico de la misma según se indica en el apartado número 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Observaciones Técnicas”; 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 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.



2.2.- MEMBRILLA-Modificación Puntual nº 1/2022 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, que afecta al cambio de Categoría de Suelo Urbano de la UE-5, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

0.- ANTECEDENTES INICIALES: LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL FUE TRAMITADA ANTERIORMENTE EN CPOTyU DE SESIÓN DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2024.

1.- ANTECEDENTES: CPOTyU DE SESIÓN DEL 19/12/2024

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 18 de diciembre de 2023. Registro electrónico de entrada nº 4.902.544
- **Autor Documento Urbanístico:** Estrategias Urbanas Territoriales, S.L., Isidro Javier Zapata Romero, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** junio de 2024 (anteriormente noviembre de 2022).
- **Población:** 5.825 Habitantes (INE: 1-1-2023)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPU de 8 de junio de 1989, DOCM de 20 de diciembre de 1989.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Membrilla a instancias de “Agrobellón, S.L.”, empresa esta del del sector de la maquinaria agrícola, que dispone en los terrenos a los que afecta la MP nº 1/2022/NN.SS. de una serie de Construcciones e Instalaciones Industriales erigidas a principios de los años 2000.

2.- OBJETO Y ANTECEDENTES MAS SIGNIFICATIVOS EN CUANTO AL ORIGEN DE LA UE-5:

Cambiarle la Categoría de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) a Suelo Urbano Consolidado (SUC) a un ámbito Industrial, denominado UE-5, cuya delimitación tiene su origen en la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 2 de las NN.SS. de Membrilla, Aprobada Definitivamente en CPU de sesión del 12 de abril de 2000. El mencionado ámbito de la UE-5, anteriormente estaba incluido en el Sector Urbanizable Industrial III de las NN.SS., de forma que:

-Según los antecedentes descritos, el Sector III, inicialmente tenía 52.675,00 m²s, de los que mediante la mencionada MP nº2/NN.SS. se excluyeron 7.037,86 m²s de superficie que en aquel momento pasó a denominarse UE-5, por lo que el mencionado Sector III pasó a tener una superficie de 45.637,14 m²s.



-Posteriormente, hubo un intento de desarrollo urbanístico de la UE-5, de forma que, en CPU de sesión del 30 de marzo de 2007, se Informó de forma preceptiva el PAU de esta, PAU que no llegó a ser ni Aprobado Definitivamente ni Adjudicado al Agente Urbanizador de entonces: “Agrobellón, S.L.”

3.- TRAMITACIÓN CONSIDERADA EN CPOTyU DE SESIÓN DEL 19/12/2024

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.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, 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 79, de 25 de abril de 2023.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 24 de abril de 2023.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Trámite de Consulta con los Ayuntamientos “Colindantes” al T.M. de Membrilla:

-Ayuntamientos colindantes que No contestaron al trámite de Consulta:

- La Solana.
- Manzanares.
- San Carlos del Valle.

-Ayuntamientos colindantes que SI contestaron al trámite de Consulta:

- Valdepeñas.

No obstante, considerando los objetivos y la ubicación del suelo al que afecta la Modificación Puntual, se considera que se podría haber prescindido de este trámite de Consulta.

- Informes que establece el Artículo 135.2.b) del RPLOTAU:



- Se aportan el Informe de la Agencia del Agua, emitido el 2 de mayo de 2023, así como el Informe que en materia de “Accesibilidad Urbanística” ha emitido en fecha 6 de mayo de 2024, la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- En cuanto al Informe que debería haber emitido, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad (Cocemfe Oretania, Centro de Empleo), se acredita la solicitud de este en fecha 14 de abril de 2023, aunque finalmente no se aporta, o al menos no ha sido emitido.
- El 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 se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

IPT/CPOTyU que le fue remitido al Ayuntamiento de Membrilla, para conocimiento y efectos oportunos de este, en fecha 29 de noviembre de 2024 (R. Electrónico de salida nº 1.251.275)

• **Informes Sectoriales, considerados en CPOTyU de sesión del 19/12/2024:**

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: URBA 17/23) (23/mayo/2023)	X		Informe Favorable, al no preverse afección física alguna a cauces que constituyan Dominio Público Hidráulico del Estado, así como respecto de la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas.
Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas. Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real. Informe observaciones/sugerencias en materia de Protección Civil. (Ref.: 01-0305/2023-MACD) (8/mayo/2023)	X		Será el técnico competente que elabore el correspondiente Plan, Proyecto o Actuación, quien, a la vista del correspondiente análisis de riesgos, fijado, por cualquier Plan de Protección Civil que pudiera afectar a la instalación, determine, en su caso, las medidas concretas a adoptar por el titular de la actividad





Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. (2/mayo/2023)	X	Según la documentación presentada. la parcela ya cuenta con suministro de agua potable desde la Red Municipal, siendo el caudal suficiente y dispone de evacuación de aguas residuales a la Red Municipal de Saneamiento, disponiendo el colector con capacidad suficiente para la evacuación de aguas residuales de los terrenos objeto de esta Modificación. Por tanto, la actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a las que hace referencia la Ley 2/2022, de aguas de Castilla-La Mancha, ni afecta a ninguna Infraestructura competencia de la Agencia del Agua, por lo que no existe impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación de la mencionada Modificación.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento. (18/mayo/2023)	X	La Unidad de Carreteras del Estado no es competente para emitir el Informe solicitado, ya que la titularidad de la carretera N-430a, entre los pp.kk. 365+625 a 369+700 le corresponde al Ayuntamiento, según Acta de Cesión de fecha 12 de agosto de 2014
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.		X No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Infraestructura Ferroviaria dependiente de ADIF.
Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la JCCM.		X No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad autonómica
Carreteras de la Red Local de la Excm. Diputación Provincial.		X No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad local.



Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico. (Expte. Cultura: 23.1017) (4/mayo/2023)	X		Informe Favorable en relación con la preservación del Patrimonio Cultural de la Zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural, a la continuidad de la tramitación administrativa.
Delegación Provincial competente en Materia de Salud (8/mayo/2023)	X		La MP nº 1/2022 de las NN.SS. de Membrilla no incumple lo exigido por la Ley de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha.
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad. (6/mayo/2024)	X		Se resalta el siguiente literal, recogido en el Informe emitido: <i>“Revisada la documentación aportada, se emite informe favorable. No obstante, se hace la observación de que los instrumentos de planeamiento y proyecto de urbanización que desarrollen y ordenen detalladamente el suelo urbano afectado por esta modificación deberán cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad”</i> .
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe Oretania, Centro de Empleo (14/abril/2023)		X	Solicitado y no aportado, o al menos no emitido.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Equipamientos Educativos y Deportivos)		X	No resulta necesario, al tratarse de una Modificación Puntual que afecta a Suelo Clasificado con Uso Industrial.
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. (14/abril/2023)		X	Solicitado y no aportado, o al menos no emitido. Informe que necesariamente deberá presentarse.
Compañía Suministro Eléctrico		X	No resulta necesario.



Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gasística no tomada en cuenta, o no considerada por él, y que discurre por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se considera que no resulta necesario
Informe del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU. (Artº 35,2 LGT) (14/abril/2023)		X	Informe solicitado a Telefónica de España, y no aportado, o al menos no emitido. Informe que necesariamente deberá presentarse.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tomada en cuenta, o no considerada por él, y que discurre por su Término Municipal

• **Informe Ambiental/Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada/Ordinaria:**

La Modificación Puntual dispone de Informe Ambiental, con condicionantes, (Expte.: SLEE/2023/CR/00397), de fecha 26 de mayo de 2023, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca el que la misma no necesite someterse a un Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de noviembre de 2023.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación Puntual propuesta se basa fundamentalmente en la consideración de que el Suelo Urbano No Consolidado (UE-5) al que se le cambia la Categoría para considerarlo Suelo Urbano No Consolidado:

**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



- Dispone de todos los Servicios Urbanísticos que estable el Artículo 45 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.
- Los mencionados Servicios Urbanísticos son suficientes para satisfacer las necesidades de la actividad que se desarrolla en la Edificación Industrial que actualmente existe en la UE-5.

5.- OBJETO Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El cambio de Categoría de Suelo Urbano que plantea la presente Modificación Puntual se ajusta a la Ordenación Detallada que para la Unidad de Ejecución UE-5 se recogió en el Programa de Actuación urbanizadora Informado en CPU del 30 de marzo de 2007, por ser la Ordenación más ajustada a las necesidades de la Industria que se ubica en el suelo de Unidad de Ejecución. Se descarta, por tanto, la Ordenación Detallada establecida inicialmente mediante la Aprobación Definitiva de la MP nº2/NN.SS.

Concretamente, la Modificación Puntual afectará únicamente a la Parcela 23 del Polígono Catastral 19 (Ref. Catastral: 13054A019000230001WE), incluida la parte de los viales colindantes que actualmente forman parte de esta parcela, estando enclavada esta última entre la antigua carretera N-430, tramo de Manzanares a La Solana, y el camino público del “Alborchón”

En la siguiente tabla se muestra un resumen de superficies con la calificación y edificabilidad prevista por las NNSS vigentes en el ámbito de la Modificación, esto es, la Unidad de Ejecución 5, coincidente con la Parcela 23 del Polígono Catastral 9:



USOS LUCRATIVOS				
Zonas de Ordenanza	Código	Superficie (m ² s)	Coef. Edific. (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)
INDUSTRIAL	6	4.379,66	1,6000	7.007,46
Total lucrativo		4.379,66		7.007,46
DOTACIONES				
Calificación	Código	Superficie (m ² s)	Porcentaje parcela sobre el total de la UE-5	
Zonas Verdes	9	703,78	10,00%	
Equipamientos	8	351,89	5,00%	
Total suelo dotacional		1.055,67	15,00%	
Viales	-	1.602,53		
Total Ámbito de la Modificación		7.037,86		

De esta forma, se obtienen los siguientes Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana, correspondientes a los Sistemas Locales exigibles de:

- Zona Verde (10%/STO) **703,78 m²s**
- Zona de Equipamiento (5%/STO) **351,89 m²s**
- Superficie total Estándares Urbanísticos.....**1.055,67m²s**



En la siguiente tabla se refleja el reparto superficial que propone la Modificación Puntual, y que se correspondería con la Ordenación Detallada del ámbito de la UE-5:

USOS LUCRATIVOS				
Zonas de Ordenanza	Código	Superficie (m ² s)	Coef. Edific. (m ² c/m ² s)	Edificabilidad (m ² c)
INDUSTRIAL	6	5.140,99	1,3630	7.007,17
Total lucrativo		5.140,99		7.007,17
DOTACIONES				
Calificación	Código	Superficie (m ² s)	Porcentaje parcela sobre parcela neta (descontado vial)	
Zonas Verdes	9	915,24	15,11%	
Equipamientos	8	0,00	0,00%	
Total suelo dotacional		915,24	15,11%	
Total Ámbito de la Modificación (descontado vial cedido)		6.056,23		
Vial actualmente cedido, adscrito a su destino (cesiones adelantadas)		1.113,39		
Total Ámbito de la Modificación		7.169,62		

Se comprueba, por tanto, que se propone optar por destinar los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana únicamente a Zona Verde, por considerar que de esta forma se da una mejor respuesta a los intereses generales, arrojando esta una superficie, después de agrupar ambos Estándares a un total de 915,24 m²s, superficie esta última superior a los 703,78 m²s exigibles.

En la siguiente tabla se comparan los parámetros urbanísticos previstos en la presente Modificación Puntual respecto de los existentes en las NN.SS. vigentes.





	NNSS vigentes	Modificación 1/2022
Ordenación Estructural		
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano No Consolidado (UE-5)	Suelo Urbano Consolidado
Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenece el ámbito	Industrial Urbana	Industrial Urbana
Uso global mayoritario	Industrial	Industrial
Intensidad edificatoria global del ámbito	7.007 m ² c	7.007 m ² c
Densidad poblacional máxima	0 habitantes	0 habitantes
Ordenación Detallada		
Superficie ámbito	7.037,86 m ² s	6.056,23 m ² s (descontado vial cedido)
Superficie neta industrial	4.379,66 m ² s	5.140,99 m ² s
Ordenanza de aplicación	Ordenanza 1, Zona Industrial Urbana	Ordenanza 1, Zona Industrial Urbana (con limitación de la edificabilidad neta)
Coeficiente edificabilidad neta industrial	1,60 m ² c/m ² s (resultado de aplicar ocupación y altura)	1,363 m ² c/m ² s
Edificabilidad industrial	7.007 m ² c	7.007 m ² c
Dotaciones:	Zonas Verdes: 10% Equipamientos: 5 % Aparcamientos: 1 plaza por cada 200 m ² c	Zonas Verdes: 15,11% Equipamientos: 0,00% Aparcamientos: 1 plaza por cada 200 m ² c
Vial público	1.392,26,39 m ² s	1.113,39 m ² s

La nave Industrial existente sobre los 4.379,66 m²s de suelo neto, asciende a 2.291,00 m²c, siéndole aplicable la Normativa Urbanística de las NN.SS./Membrilla, correspondiente a la Ordenanza 1, “Zona Industrial Urbana”, con Uso Global Mayoritario Industrial.

Como antecedente relativo al suelo destinado a Vial pavimentado que se solapa con la carretera N-430, tramo de Manzanares a La Solana, se advierte que se trata de una cesión realizada al Ayuntamiento de Membrilla por los propietarios de la mencionada Parcela 23, al objeto de facilitar la Ejecución del Planeamiento, que preveía un vial con una sección de 11 metros, muy superior a la del camino anteriormente existente, debiendo entender como una cesión adelantada de terrenos de propiedad privada para su adscripción al dominio público, ascendiendo este a 1.113.39 m²s.



La Modificación Puntual asume que no generará ningún tipo de plusvalías, puesto que se pretende conseguir la regularización de la situación actualmente existente, con las cesiones de Dotaciones y la obligación de urbanizar la parte que les corresponde de la calle perpendicular (Camino del Alborchón) a la Carretera de La Solana, por lo tanto, proporcionalmente con costes muy elevados; considerándose razonable disminuir hasta el 5% la cesión de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo (350,36 m²s de suelo neto industrial).

Los terrenos destinados urbanísticamente al dominio público en suelo urbano consolidado, a considerar como cesión adelantada, tienen una superficie de 1.113,39 m²s; considerando su valor similar al valor de los 350,36 m²s correspondientes a la cesión del 5% del aprovechamiento lucrativo.

En el Documento Técnico aportado, queda justificada la existencia de las siguientes Infraestructura Urbanísticas, localizadas en el Vial pavimentado, cedido en su momento por los propietarios del suelo afectado por la presente Modificación Puntual:

- Vía pavimentada
- Suministro de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de Telecomunicaciones.

Igualmente, también se asume que se deberán realizar las obras necesarias para completar la urbanización del vial perpendicular a la Carretera de La Solana, de modo que la parcela de equipamientos (Zona Verde en este caso) adquiera la condición de solar; así como que estas obras serán sufragadas por los propietarios de las parcelas a las que este vial de servicio, así como por el Ayuntamiento, en la proporción que este determine

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS, SEGÚN CPOTyU DE SESIÓN DEL 19/12/2024:

El Expediente Administrativo de la MP nº 1/2022/NN.SS. de referencia deberá complementarse con:

- La elaboración del correspondiente Plan, Proyecto o Actuación, por parte de técnico competente, quien, a la vista del correspondiente análisis de riesgos, fijado, por cualquier Plan de Protección Civil que pudiera afectar a la instalación, determine, en su caso, las medidas concretas a adoptar por el titular de la actividad. Exigencia que figura en el Informe de Protección Ciudadana de fecha 8 de mayo de 2023.
- El Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad (Cocemfe Oretania, Centro de Empleo), ya solicitado por el Ayuntamiento en fecha



14 de abril de 2023, pero del que no se ha dispuesto y que necesariamente se deberá reiterar.

- El Informe Sectorial, Vinculante, de Telefónica de España, en materia de “Infraestructuras de Telecomunicaciones”. Informe ya solicitado por el Ayuntamiento en fecha 14 de abril de 2023, pero del que no se ha dispuesto y que necesariamente deberá reiterarse.
- El Informe Sectorial, Vinculante, 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. Informe ya solicitado por el Ayuntamiento en fecha 14 de abril de 2023, pero del que no se ha dispuesto y que necesariamente deberá reiterarse.

En cualquier caso, el Documento Técnico de la MP nº 1/2022/NN.SS., deberá ajustarse a las condiciones que recojan los Informes Sectoriales, a los que se hace referencia en los cuatro puntos anteriores.

- La suficiencia de las Infraestructuras Urbanísticas existentes, para considerar como Suelo Urbano Consolidado el Suelo Urbano No Consolidado al que le afecta la Presente Modificación Puntual, deberá justificarse además mediante el correspondiente Informe Técnico Municipal que corrobore tanto el estado de las mismas, como la suficiencia de estas, no solo para la Nave Industrial existente, sino para el resto de la Edificabilidad Industrial que se podrá materializar en un futuro, ya que esta última ascendería a un total de 4.716,00 m²c (7.007,00 m²c totales - 2.291,00 m²c correspondientes a la Nave Industrial existente = 4.716,00 m²c)

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS, SEGÚN CPOTyU DE SESIÓN DEL 19/12/2024:

El Documento Técnico deberá perfeccionarse según se indica en las siguientes Observaciones:

- Ajustarse a lo que establezca el correspondiente Plan, Proyecto o Actuación, que necesariamente deberá elaborarse por parte de técnico competente, quien, a la vista del correspondiente análisis de riesgos, fijado, por cualquier Plan de Protección Civil que pudiera afectar a la instalación, determine, en su caso, las medidas concretas a adoptar por el titular de la actividad. Exigencia que figura en el Informe de Protección Ciudadana de fecha 8 de mayo de 2023.
- Establecer y justificar gráficamente el cumplimiento del Estándar Urbanístico relativo a las Plazas de Aparcamiento Público.
- Relacionado con el Artículo 24.1.2. del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, deberán categorizarse los 915,24 m²s con destino Espacios Libres de Sistema Local,



así como la idoneidad de estos. Superficie de suelo que deberá quedar libre y expedita de Uso por parte de los promotores de la presente Modificación Puntual, ya que actualmente se comprueba que se está usando para el acopio de materiales.

-Deberá garantizarse la adecuación de la parte que corresponda del Camino público del “Alborchón”, que discurre por Suelo Urbano Consolidado, y que va desde la antigua carretera N-430 hasta la confluencia con la C/ Centenillo, debiendo abarcar los 915,24 m²s de Zonas Verdes de Sistema Local que se proponen. En este sentido deberá asumirse la necesidad de tener que redactarse el correspondiente Proyecto de Obra Pública Ordinaria, en el caso de ser necesario y siempre que llegado el momento así lo exija el Ayuntamiento de Membrilla.

-Los mencionados 915,24 m²s de Zonas Verdes de Sistema Local, deberán acondicionarse interiormente por el promotor de la Modificación Puntual, en función del Uso y destino de estos, y siempre con arreglo a las exigencias que para este “Espacio Libre Público” determine el Ayuntamiento de Membrilla.

-Deberá garantizarse la adecuación de la parte del Camino público del Alborchón, que va desde la antigua carretera N-430, hasta alcanzar, al menos la confluencia con la C/ Centenillo, e incluso si fuera necesario prolongándolo más allá del ámbito de la UE-5, lo que repercute en garantizar que el acceso a la Zona Verde de Sistema Local se realiza directamente desde Viales Públicos en condiciones óptimas, cuestiones éstas últimas totalmente determinantes para la viabilidad de la presente Modificación Puntual, ya que con la Ordenación Detallada propuesta no queda garantizado el acceso “Público” al mencionado “Espacio Libre Público”.

- Relacionado con el apartado anterior, deberá establecerse el momento concreto en el que necesariamente se deberán acometer las Obras de Urbanización del vial perpendicular a la Carretera de La Solana (Camino del Alborchón), y la posible prolongación de este si fuera necesario, ya que este se encuentra en la actualidad sin pavimentar y sin servicios e Infraestructuras Urbanísticas. Esta exigencia procede fundamentalmente por la necesidad de tener que dotar de un acceso correcto y adecuado a la Zona Verde de Sistema Local al que hace frente, al objeto de garantizar su uso y disfrute por la ciudadanía.
- La suficiencia de las Infraestructuras Urbanísticas existentes, para considerar como Suelo Urbano Consolidado el Suelo Urbano No Consolidado al que afecta la presente Modificación Puntual, deberá justificarse no solo para la Nave Industrial existente, sino para el resto de la Edificabilidad Industrial que se podrá materializar en un futuro, ya que esta última ascendería a un total de 4.716,00 m²c (7.007,00 m²c totales - 2.291,00 m²c correspondientes a la Nave Industrial existente = 4.716,00 m²c)



- Es un error admitir la propuesta de exención de la cesión del 5% del Suelo Urbanizado con “Aprovechamiento Lucrativo”, justificada literalmente como: *“cesión adelantada, como compensación del aprovechamiento urbanístico anterior, la cesión al Ayuntamiento de parte de la parcela 23 del polígono 19 para la ampliación del vial perpendicular a la Carretera de La Solana realizada hace años y por la que su propietario no percibió ninguna compensación económica”*, y que ascenderá a 350,36 m²s; ya que esta cesión correspondería al Suelo Urbanizado capaz de materializar el 5%/10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.
- En cualquier caso, la mencionada exención/reducción de cesión que establece el Artículo 69. 1., 1.2. b), 2º 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 deberá venir justificada respecto de la diferencia entre el valor de los 1.113.39 m²s de suelo cedidos en su momento para viales y entre el valor del Suelo Industrial en el que se podría materializar el 5% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto (5%/AT/AR), coincidente en este caso con el 5% de la Edificabilidad Bruta Industrial.
- El importe correspondiente al 5%/AT/AR, en el caso de ser monetarizado, deberá ser previamente valorado por los Servicios Técnicos Municipales, por lo que en este sentido deberá recogerse en el Documento Técnico de la Modificación Puntual.
- En este sentido, no resulta justificado admitir, además, que la exención del 5%/AT/AR proceda de considerar los elevados gastos de urbanización realizados y/o pendientes de realizar, ya que estos deben ser ejecutados y sufragados siempre por los propietarios del suelo, tanto si se trata de gastos de urbanización realizada como de futuros gastos de urbanización pendiente; puesto que, una cosa es ceder el suelo como cesión anticipada, pudiendo determinar el importe ahora puesto que no se efectuó compensación alguna en su momento, y otra la ejecución de los gastos de urbanización de este.

Es decir, difícilmente se puede compensar una cesión de Aprovechamiento Lucrativo obligatoria y minorada, como es el caso, con unos gastos de Urbanización que necesariamente debe pagar el que se beneficia de forma exclusiva de esta última. Otra cosa sería valorar de forma unitaria el suelo, “sin Urbanizar”, cedido en su momento con el destino de Vial.

- En alguna parte del texto se cita que se trata de la Parcela 23 del Polígono Catastral 19 (Ref. Catastral: 13054A019000230001WE), tratándose del Polígono 29

8.- ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DEL 19/DICIEMBRE /2024:

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 el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda DEJAR PENDIENTE DE APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia; debiendo completarse el Expediente Administrativo y corregirse el Documento Técnico correspondiente, conforme a lo que se recoge en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos respectivamente a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas.

9.- NUEVA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA PRESENTADA:

Como CONTINUACIÓN del acuerdo adoptado en CPOTyU de sesión del 19 de diciembre de 2024, el Ayuntamiento remite en fechas 17 de octubre y 10 diciembre de 2025 la siguiente:

Documentación Administrativa:

-Informe Favorable del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales (Expte.: URB00242/25), de fecha 5 de junio de 2025.

-Informe, con efecto “Positivo” y con valoración favorable, emitido en fecha 10 de junio de 2025, por las Técnicas del “Centro de la Mujer del Excmo. Ayuntamiento de Membrilla”

-Nuevo Informe, con condicionantes, de la Unidad Técnica en materia de Accesibilidad de la Delegación Provincial de Bienestar Social, de fecha 25 de junio de 2025.

-Informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 4 de junio de 2025, del que se destaca el literal de la justificación correspondiente recogida en el acuerdo de la CPOTyU de sesión del 19 de diciembre de 2024:

1. Garantizarse la adecuación de la parte del Camino público del Alborchón, que va desde la antigua carretera N-430, hasta alcanzar, al menos la confluencia con la C/ Centenillo, e incluso el acondicionamiento del resto del vial hasta el camino del cementerio, lo que garantiza que el acceso a la Zona Verde de Sistema Local se realiza directamente desde Viales Públicos en condiciones óptimas.

2. La ejecución y sufragación por parte de los propietarios de las parcelas de las obras e instalaciones necesarias a llevar a cabo sobre el nuevo vial, para dar cumplimiento a las condiciones previstas en el art. 45.1. A) a) del T.R. de la LOTAU; de tal modo que garantice la suficiencia de las infraestructuras para el resto de edificabilidad industrial que se podrá materializar en el futuro.



3. Materializar el 5 % en concepto de cesión correspondiente al suelo urbanizado capaz de materializar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto; **equivalente a 257,05 m2 de suelo neto industrial, con una edificabilidad de 350,36 m2c.**

-Propuesta de “Convenio Urbanístico” para la formalización de las Cesiones previstas en la MP nº 1/2022, de fecha 25 de junio de 2025, rectificado conforme a lo indicado en el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real con fecha 19 de diciembre de 2024 y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de junio de 2025, del que se destacan el literal de las estipulaciones Segunda, Tercera y Cuarta:

SEGUNDA. - CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES:

De acuerdo con la Modificación Puntual nº 1/2022 de las NNSSPP de Membrilla aprobada, las cesiones quedan cuantificadas en:

*1.113,39 m2s cesión para dominio público de viales,
915,24 m2s destinado a zonas verdes, correspondiendo con el 15% de cesiones para zonas verdes y equipamientos.*

*5% de cesión del aprovechamiento lucrativo urbanístico, **257,02m2** de suelo neto industrial, con una edificabilidad de 350,36 m2, que se monetiza, según informe de valoración anexo a este Convenio.*

TERCERA. - DETERMINACIÓN DE LA FORMA DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES DE CESIÓN:

La cesión del suelo para albergar el 5% del aprovechamiento lucrativo se sustituye por el abono del importe equivalente a su valor económico establecido por los Servicios Técnicos Municipales en el Informe de Valoración incorporado como ANEXO a este Convenio.

En cuanto a la forma de cumplimiento de esta obligación, el Ayuntamiento emitirá, en el plazo máximo de quince días, tras la ratificación del Convenio por el Pleno Municipal, requerimiento a la Propiedad a fin de que proceda a efectuar el abono de cuantía a que asciende la monetización de los deberes de cesión. Debiendo formalizarse en el plazo que se le otorgue desde la Tesorería Municipal mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente del Ayuntamiento o cheque nominativo a favor del Ayuntamiento de Membrilla, ya sea bancario o de cuenta corriente debidamente conformado por la entidad de crédito.

El impago de los importes en la forma y plazo previamente indicados facultará a la Administración para iniciar el procedimiento de recaudación por vía de apremio.

El importe de la monetización quedará incorporado al Patrimonio Municipal del Suelo.

CUARTA. - EJECUCIÓN VIAL CAMINO DE ALBORCHÓN:

**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 realización de la ejecución del vial Camino de Alborchón con los servicios urbanos necesarios y el acceso por vía pavimentada, que permita el acceso adecuado a la nueva Zona Verde municipal se realizará con los siguientes supuestos:

- Se realizará un Proyecto Técnico Constructivo, por técnico cualificado, para la ejecución de las obras que se valora de forma estimativa en 3.000 €, a falta de su concreción en el momento de la realización. El proyecto será realizado en 6 meses desde la firma del convenio por el promotor de esta actuación. El Proyecto Constructivo será entregado al Ayuntamiento y será aprobado por los servicios técnicos municipales.

- Se comenzarán las obras recogidas en el Proyecto Constructivo en un plazo de 6 meses desde su aprobación en el Ayuntamiento, valorándose el importe de las mismas de forma estimativa en 70.000 €, a falta de su concreción con la ejecución del proyecto.

- El plazo de ejecución de las obras será de 12 meses.

- Los costes de ejecución del proyecto constructivo y de las obras de urbanización, una vez ajustados los importes en base a las contrataciones del proyecto y de las obras, se repartirán en un 45% para los propietarios de la parcela objeto de nuestra modificación, un 10% para el Ayuntamiento de Membrilla, y un 45% que el Ayuntamiento repercutirá en los propietarios de la parcela urbana que linda con el vial objeto de los trabajos.

-Acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria, de fecha 26 de junio de 2025, mediante la que se “Ratifica la Rectificación del Documento Técnico de la MP nº 1/2022/NN.SS. de Planeamiento Urbanístico”, como consecuencia de las Observaciones Técnicas recogidas en el acuerdo adoptado al respecto en la CPOTyU de sesión del 19 de diciembre de 2024.

*-Nuevas exposiciones públicas relativas al nuevo Documento Técnico de la MP nº 1/2022/NN.SS. de referencia, realizadas en el DOCM nº 214 del 5 de noviembre de 2025 y en el Diario Lanza Digital del 5 de noviembre de 2025. Publicación que también lo es respecto del Convenio Urbanístico suscrito con fecha 25 de junio de 2025, *rectificado conforme a lo indicado en el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real con fecha 19 de diciembre de 2024 y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de junio de 2025.**

-Acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de fecha 9 de diciembre de 2025, mediante el que se Aprueba Inicialmente la MP nº 1/2022/NN.SS. de versión junio de 2025, de la que además se certifica la inexistencia de alegaciones y/o reclamaciones durante el mes que ha estado expuesta al público.

-Informe del Coordinar Regional de Emergencias de Ciudad Real, de fecha 8 de mayo de 2023, relativo a “Observaciones/Sugerencias en materia de Protección Civil” respecto de la MP/NN.SS.



Documentación Técnica:

-Nuevo Documento Técnico de la MP nº 1/2022/NN.SS. de referencia, redactado por “Estrategias Urbanas.es”, en fecha junio de 2025, del que se destacan los siguientes cambios respecto del anterior, Informado en CPOTyU del 19 de diciembre de 2024.

-Se han corregido las deficiencias técnicas recogidas en el acuerdo de la sesión de la CPOTyU de sesión del 19 de diciembre de 2024.

-El nuevo Documento Técnico, recoge además dos Anexos, con los siguientes contenidos:

-Anexo I: Informe Técnico Municipal, relativo a la capacidad de las Infraestructuras existentes en la Calle Carretera de la Solana, de fecha 4 de noviembre de 2025.

-Anexo II: Valoración de la Monetización de la Cesión del Aprovechamiento Industrial, del que se destaca que el 5% del Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo ascienda a 257,02 m²s neto con Uso Industrial, lo que facilitará materializar 350,36 m²c de Edificabilidad Industrial.

10.- NUEVAS CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin nuevas Consideraciones Administrativas que establecer al respecto, al considerar que se han completado y/o subsanado las recogidas en el acuerdo de la CPOTyU de sesión del 19 de diciembre de 2024.

11.- NUEVAS OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Se considera que se han subsanado y/o justificado todas las Observaciones recogidas en el acuerdo de la CPOTyU de sesión del 19 de diciembre de 2024, no obstante, quedaría por completar gráficamente lo que se asume en la estipulación Cuarta de la Propuesta de “Convenio Urbanístico” para la formalización de las Cesiones previstas en la MP nº 1/2022, de fecha 25 de junio de 2025, relativa concretamente en cuanto al siguiente literal: **“La realización de la ejecución del vial Camino de Alborchón con los servicios urbanos necesarios y el acceso por vía pavimentada, que permita el acceso adecuado a la nueva Zona Verde municipal...”**; debiendo representarse gráficamente el ámbito de la prolongación, que del mencionado camino se acondicionará tanto para favorecer el acceso a la citada Zona Verde, como para dotarla de los servicios urbanísticos que garanticen su perfecto uso y disfrute por todos los ciudadanos, dado que su destino es ante todo un “Espacio Libre Público”.

En cualquier caso, se advierte que, además, las obligaciones asumidas en cuanto a dicha Zona Verde, también deberán implicar el acondicionamiento de la misma.



ACUERDO CPOTyU:

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

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 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 lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se subsane el Documento Técnico de la misma según se indica en el apartado número 11 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Nuevas Observaciones Técnicas”; 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 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

Expedientes sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3.1 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 18/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA, promovido por FERNANDO LÓPEZ MUÑOZ, 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 75, Parcela 146.
- **Referencia Catastral:** 13015A075001460000IH
- **Finca Registral:** 30782. Código registral único:13004001276154
- **Registro de la Propiedad de:** Almodóvar del Campo.
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde el Cordel tomándolo en el PK 2,3 de la carretera CR-4163 dirección norte.
- **Suelo:** SNU ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL NATURAL por HABITAT.

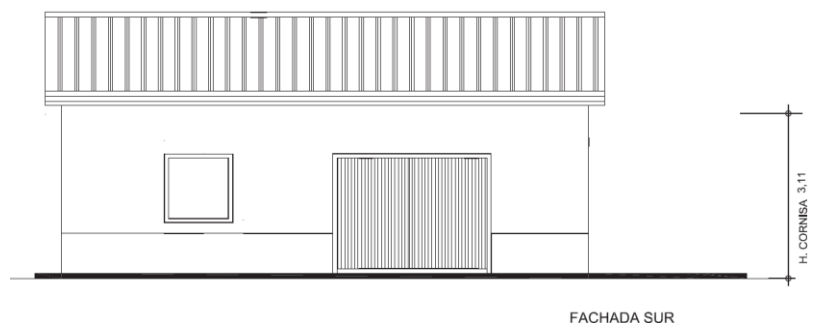
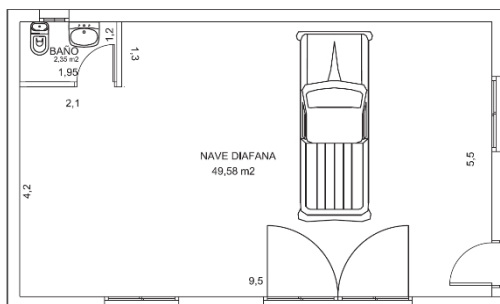


- **Superficie de la parcela:** 30.792,00 m²s.



- **Superficie construida en la actualidad:** 0,00 m²c
- **Superficie construida prevista:** 60,00 m²c
- **Ocupación:** 60,00 m²/30.792,00 m² = 0,2% < 20%
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** PROYECTO DE NAVE AGRÍCOLA, visado con fecha 6 de marzo de 2025, redactado por Enrique Delgado Muñoz, Arquitecto.
- **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):

Edificación de una sola planta y altura a cornisa de 3,11 m y de 4,71 m a cumbre. La forma en planta es rectangular de dimensiones exteriores 10 m x 6 m, siendo su superficie construida de 60 m². La superficie útil (51.63m²) sería la sumatoria de la superficie dedicada a nave 49,58 m² + la dedicada a baño 2,35 m².



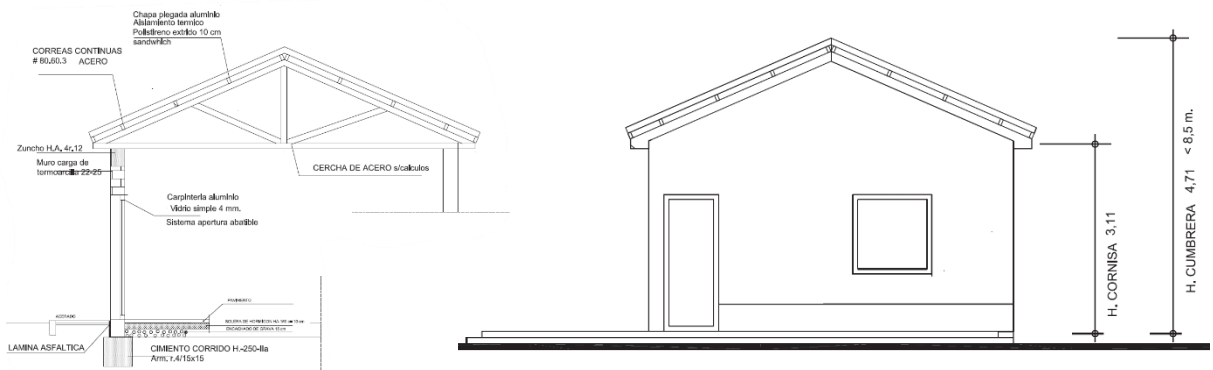
La cimentación se resuelve mediante una zapata corrida del todo el perímetro, sustentadora de un muro de carga de bloques de termo arcilla de 22cm de espesor. No



se proyecta forjado sanitario, utilizándose como separación al terreno: un encachado de grava, solera de hormigón con mallazo # 10cm y la pavimentación.

La red de saneamiento verterá a una fosa séptica, el agua sanitaria vendrá de un depósito elevado de 3.000 litros, la instalación de fontanería para un inodoro y un lavabo usará canalizaciones tanto de cobre como de polibutileno, finalmente el suministro de energía eléctrica será proporcionado por una instalación de paneles de energía fotovoltaica de 3.500 vatios.

La cubierta será a dos aguas, conformada por paneles tipo sándwich bajo las cuales se proyecta colocar 4 cerchas metálicas con pares de tubo rectangular 100.50.4 y correas metálicas de 80.60.3



Las carpinterías serán de aluminio en puerta de entrada y ventanas, siendo de chapa plegada la de acceso de cochera, para el acceso al baño se instalará una puerta lisa de madera para barnizar.

Se advierte que las obras que legitimará esta Calificación Urbanística ya están comenzadas, así que las mismas poseen un emplazamiento y orientación ligeramente distinta a la recogida en el proyecto Técnico del que se ha dispuesto, aunque se continúa cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos exigibles.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional: 27.490,00 €**

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 64, de 2/04/2025.
- Diario LA TRIBUNA de 27/03/2025.



1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 20 de mayo de 2025 (Entrada nº 1942332).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de febrero de 2025.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 16 de mayo de 2025, del que se destaca:

N13 Se ha comprobado que no existe riesgo de formación de núcleo de población en base a las siguientes circunstancias:

- No se propicia el surgimiento de una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

- No se proponen edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano.

- No existen tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas sin incluir las nuevas edificaciones propuestas.

Por tanto, se considera que en la actualidad **NO EXISTE RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**, debiendo verificarse dicha circunstancia de forma previa al inicio de las obras.

(*) La forma de determinar/evitar la Formación de Núcleo de Población, además de textualmente, deberá Complementarse con la correspondiente **JUSTIFICACIÓN GRÁFICA**

N14 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario. Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

N15 Se trata de una nave para forraje dentro de una explotación de ganadería extensiva por lo que se considera justificado la necesidad de la construcción y que esta se ubique junto a dicha explotación

N16 Ordenanzas reguladoras del suelo no urbanizable Zonas de tratamiento especial tipo A parcela mínima 7.000m² y tipo B 4.000m²; - Uso predominante: Agropecuario y entretenimiento de carreteras y obras públicas; - Uso compatible: Viviendas Unifamiliares, naves, etc., y otros usos no previstos en estas ordenanzas; - Separación de linderos 10 m: -Altura máxima 2 plantas= 7m.

4. Igualmente, se aporta Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 2 de mayo de 2025, mediante el que se Informa la “*Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.*”
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de mayo 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, este último modificado por la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa, en su Disposición Final Novena.
 - 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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos adscritos al sector primario”, en relación directa con el Artículo 2.1, Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario 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/Instalación de NAVE AGRÍCOLA proyectada 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, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo al proyecto de “Construcción de Nave para Uso Agrícola en parcela 146 del polígono 75 del Término Municipal de Almodóvar del Campo” con referencia SLEE/2025/CR/01769 y fecha: 2 de septiembre de 2025, en el cual, y entre otros puntos se indica:

“De acuerdo con lo expuesto, y en base a las competencias atribuidas a este Servicio de Calidad Ambiental por la Consejería de Desarrollo Sostenible en materia ambiental, se INFORMA lo siguiente:

1. *En relación a la legislación vigente en materia de evaluación de impacto ambiental, las características del proyecto de construcción de nave para aperos agrícolas en parcela 146 del polígono 75 del término municipal de Almodóvar del campo no se identifican con ninguno de los supuestos establecidos al efecto en el artículo 6 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, ni en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por lo que **no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.**”*

- Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo a la afección al dominio Público Pecuario de la parcela catastral 13015ª075001460000IH, de fecha de firma del 24 de abril de 2025.
- Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, sobre calificación urbanística autonómica en Suelo Rústico de Protección Especial con referencia: 557/25 Informes ambientales VDU/DRV, Expediente 18/2025/SR y de fecha 20/11/2025, en el cual, y entre otros puntos, se indica que:

“3. Conclusión final

Con todo lo expuesto, este Servicio prevé que este proyecto es compatible con la conservación de los elementos dentro del ámbito de sus competencias SIEMPRE Y

- Informe de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 25.0980 y firmado con fecha 24 de abril de 2025, en el cual, y entre otros puntos, se indica que:



“En base a lo anterior, vista la normativa de aplicación, esta Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Ciudad Real, desde su Servicio de Cultura 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.

- Informe del Departamento de Vías, Obras, Infraestructuras y Medio Ambiente de la Diputación Provincial de Ciudad Real, con referencia DPCR2025/55045 de 16 de septiembre de 2025, entre otros puntos se afirma:

“Revisada la documentación aportada y según lo estipulado en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y en el Decreto 1/2015, de 22 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, se observa que la parcela propuesta se encuentra fuera de la zona de afección, 30 metros desde el borde exterior de la explanación, de la carretera provincial CR-4163, y además posee un acceso reglado a la vía mediante camino público, por lo que

- Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia ICU 25/079-MCGC y de fecha 9 de septiembre de 2025, en el que se indica:

“Conclusión:

Se deberá modificar la solicitud de aprovechamiento de aguas subterráneas en tramitación, expediente no 574412021, para incluir el uso doméstico, tal y como se

- 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 (3.08 Has) en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, 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 finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá 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 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal 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.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, **a lo que establece el artículo 2, Zona de Tratamiento Especial “Tipo B”, Características Generales del Suelo no Urbanizable -Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal.**

ACUERDO CPOTyU:

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

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 artículo 2 , Zona de Tratamiento Especial “Tipo B” , Características Generales del Suelo no Urbanizable - Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal.



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:

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, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo al proyecto de “Construcción de Nave para Uso Agrícola en parcela 146 del polígono 75 del Término Municipal de Almodóvar del Campo” con referencia SLEE/2025/CR/01769 y fecha: 2 de septiembre de 2025.
- El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo a la afección al dominio Público Pecuuario de la parcela catastral 13015ª075001460000IH, de fecha de firma del 24 de abril de 2025.
- El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, sobre calificación urbanística autonómica en Suelo Rústico de Protección Especial con referencia: 557/25 Informes ambientales VDU/DRV, Expediente 18/2025/SR y de fecha 20/11/2025.
- El Informe de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 25.0980 y firmado con fecha 24 de abril de 2025.
- El Informe del Departamento de Vías, Obras, Infraestructuras y Medio Ambiente de la Diputación Provincial de Ciudad Real, con referencia DPCR2025/55045 de 16 de septiembre de 2025.
- El Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia ICU 25/079-MCGC y de fecha 9 de septiembre de 2025.

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 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.

La Superficie de suelo que finalmente se pueda “Vincular” a la presente Calificación Urbanística, será la que, de forma justificada y motivada, determinen los Servicios Técnicos Municipales mediante el correspondiente Informe.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario, e igualmente 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 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:

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



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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “**Usos y y Actos adscritos al Sector Primario**”, en relación directa con los Artículos 2.1.a) y 4.1.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. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población” procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

Por lo que respecta a la Piscina, se advierte que, de la presente Calificación Urbanística queda excluida la actuación de la Ejecución de la misma, y a la que se hace referencia en el “Proyecto Básico de Rehabilitación integral de Vivienda Unifamiliar y Piscina” del que se ha dispuesto; ya que, no se trata de un Acto constructivo contemplado en el Artículo 37, relativo a “Actos que requieren Calificación”, del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en relación directa con lo que en cuanto a Usos establece el



Artículo 2, relativo a “Ámbitos y Tipologías”, 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. No tratándose además de una Piscina asociada a una Calificación Urbanística de un Uso Recreativo (Centros Deportivos, Recreativos y de Ocio y Esparcimiento) etc., sino de una Piscina complemento de una Vivienda Familiar.

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 presentes 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 todas las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.2 - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 46/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN DE NAVE DE USO GANADERO Y CONSTRUCCIÓN DE ESTERCOLERO, promovido por ÁLVARO RUIZ MORALES, 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 152, Parcela 110, Paraje “La Alavesa”
- **Referencia Catastral:** 13019A152001100000PQ
- **Finca Registral:** No se aporta
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde Carretera CM-3115 pk 2.3 sentido Ruidera, acceso a camino en margen derecho orientación suroeste, la distancia hasta el acceso de la parcela se encuentra a unos 155 metros.
- **Suelo:** Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural subcategoría Agrícola (Uso regadío).
- **Superficie de la parcela:** 5.373 m²s. Se considera de regadío al tomar en consideración los datos Catastrales (CR Labor o labradío regadío), como lo indicado en el Certificado emitido por la Comunidad de Regantes del Pantano del Estrecho de Peñarroya (...La parcela está dentro de la Zona Regable de Peñarroya y por tanto con la correspondiente concesión administrativa que le da derecho a riego agrícola...).
- **Superficie construida:** 450 + 360 = 810 m²c
- **Superficie de las nuevas Instalaciones-Construcciones:** 0 m²c



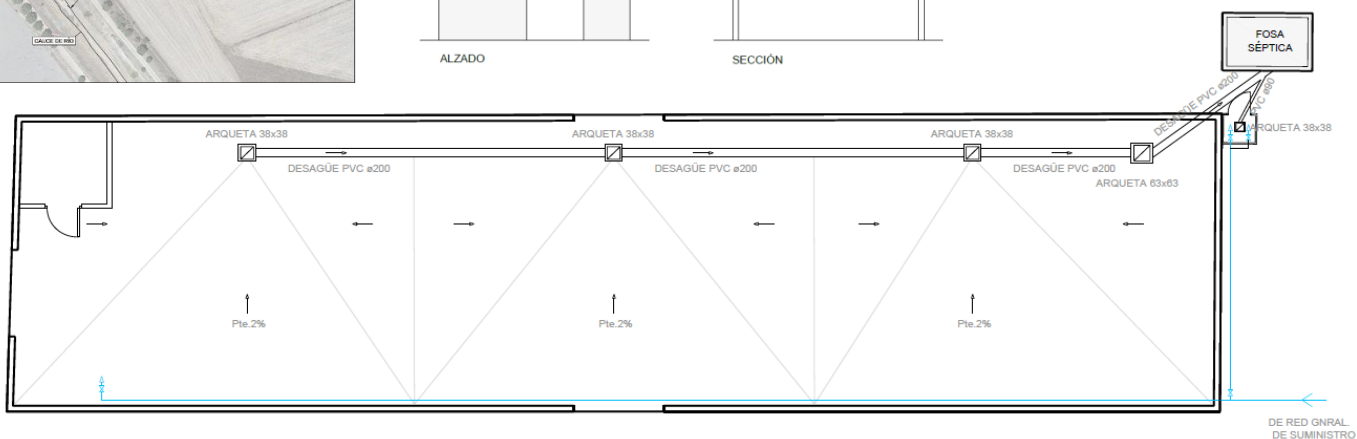
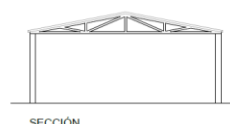
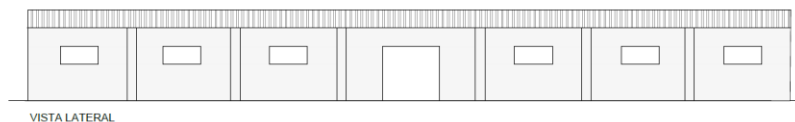
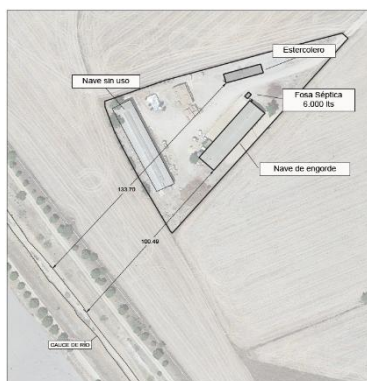
- **Superficie ocupada total por las edificaciones o instalaciones:** 810 m²s + 100 m²s (Estercolero) = 910 m²s.
- **Porcentaje de ocupación de parcela prevista tras la instalación de almacenamiento estiércol:** 16,94% < 20,00%.



- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Memoria Técnica para calificación urbanística de nave existente por cambio de uso de ganado caprino a bovino de engorde, redactada por la Ingeniera Técnico Agrícola D^a. Marta Sarrallé Aguiló, firmada en octubre de 2023.
- **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):

Se pretende calificación urbanística de una nave para engorde de ganado y de un estercolero.

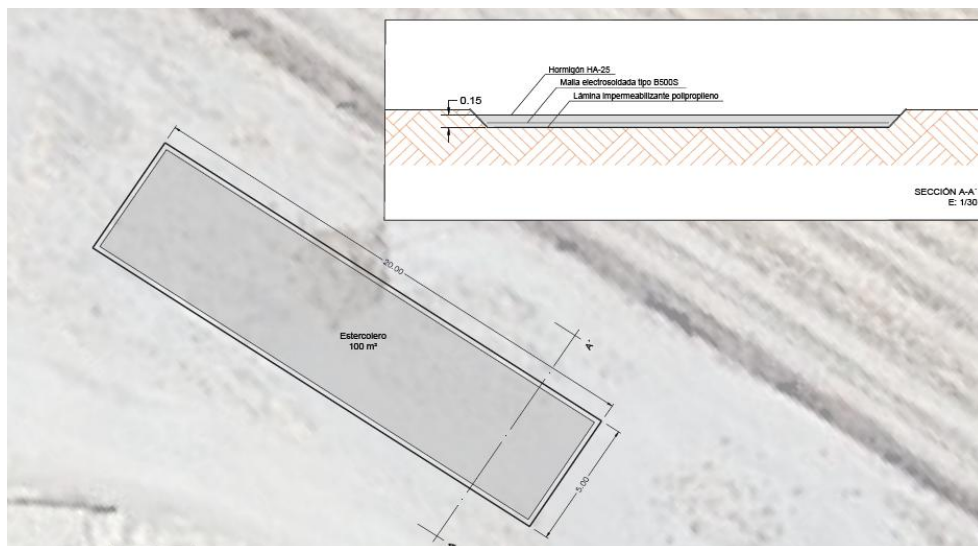




- a) **Legalización de Nave de engorde de Ganado Bovino.**
 La nave es de forma rectangular y se indica en la Memoria con las siguientes dimensiones y superficie: 415 m² (40,20 x 10,33 m).
 La estructura es metálica compuesta por pilares metálicos, pórticos metálicos y correas conformadas en frío.
 La cubierta estará formada por chapa galvanizada en perfil trapezoidal de 0,6 MM de espesor, tendrá una pendiente del 15%, formada a dos aguas y se apoyará sobre las correas metálicas.
- b) **Estercolero.**



La capacidad total del estercolero es de 100m³, las dimensiones son de 15 m de largo por 5m de ancho por 1.4m de alto disponiendo de una pequeña bancada para los lixiviados....., pudiendo almacenar el estiércol producido en la explotación máximo durante 1 mes, posteriormente se procederá a la retirada de este realizado por un gestor autorizado.



c) Fosa Séptica.

Se recogerán el conjunto de aguas negras procedentes de los aseos, con unas dimensiones de 5,70x2,50 metros y 1.400 litros de capacidad, compuesta así mismo por dos compartimentos y filtro biológico tras el cual se realizará el drenaje de las aguas resultantes de la decantación. El compartimento tendrá una arqueta de registro en su parte superior, así como un tubo de entrada de aire.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 10.080,00 €, - El presupuesto indicado en la Memoria es solo de la construcción del estercolero.
- **Las construcciones e instalaciones, solo se podrán destinarse al uso previsto en el documento, su dedicación a uso distinto del proyectado requerirá de un documento de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva.**

ANTECEDENTES:

0.Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 23, de 01/02/2024.

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 LANZA de 14/12/2023.
- 1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 11 de diciembre de 2024 (Entrada nº 4878145).
- 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 4 de diciembre de 2023.
- 3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 21 de noviembre de 2024, del que se destaca:

PTO. 7.- Conclusión final:
Existe conformidad del uso NAVE PARA USO GANADERO BOVINO DE ENGORDE con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
Considerando el SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESTRUCTURAL – Subcategoría Agrícola (uso regadio) y en base al artículo 12 y 37 del Reglamento de Suelo Rústico, QUEDA JUSTIFICADO EL TRÁMITE DE CALIFICACION URBANISTICA PARA LA NUEVA IMPLANTACION DEL USO GANADERO BOVINO.

- 4. Requerimiento de fecha de salida 28 de febrero de 2025 y nº 210420.
- 5. Contestación al requerimiento con fecha de entrada 19 de marzo de 2025 y nº 1079275.
- 6. Segundo Requerimiento de fecha de salida 6 de mayo de 2025 y nº 448347.
- 7. Contestación al segundo requerimiento con fecha de entrada 28 de julio de 2025 y nº 3113500.
- 8. Igualmente, se aporta Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 26 de noviembre de 2024, mediante el que se Informa informando favorablemente el expediente de calificación urbanística de referencia.
- 9. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 25 de noviembre de 2024.

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, este último modificado con la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa, en su Disposición Final Novena.
 - 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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “*Requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario.*”, en relación directa con el Artículo 2.1 b) 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 Legalización de nave y la construcción del estercolero proyectada cumplen 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). Dentro de la parcela existe una nave sin uso de 250 m² de superficie (s/información incluida en la Memoria Técnica) que no es objeto de esta calificación urbanística ya que incumple con la distancia fijada de 100 m como Zona de Policía según la actual legislación de aguas.
- 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 02/09/2025, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Alta explotación cebadero terneros en Argamasilla de Alba (Ciudad Real) (expediente PRO-CR-23-1648), cuyo promotor es Álvaro Ruiz Morales, indicando entre otros puntos:

“....resuelve que el proyecto “Alta Explotación Cebadero Terneros en Argamasilla Alba (Ciudad Real)” (Exp. PRO-CR-23-1648)”, no necesita someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe de impacto ambiental.

- Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia EIA 23/415-MCGC y de fecha 5 de agosto de 2024, en el que se destaca:

Con fecha 06/09/2023 el Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHGn) resolvió AUTORIZAR una explotación ganadera conformada por dos naves, y un vallado perimetral de parcela, situada parcialmente en zona de policía, margen derecha, del canal de avenamiento del río Guadiana. Expediente OBMA 06/22.

- Informe, con condicionantes, s/consultas en el procedimiento de EIA simplificada, en aplicación de la ley 2/2020 de 7 de febrero, de evaluación ambiental en Castilla la Mancha, de fecha de 9 de octubre de 2023 y anotación 78468, de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad en Ciudad Real.
- Informe del Servicio de Medio Natural, con condicionantes, de 11 de septiembre de 2023, en el que entre otros apartados se dice:

“Se ha comprobado que dicha parcela no se encuentra en ningún espacio natural protegido, ni en Red Natura 2000, ni en espacio sensible para fauna (salvo zona de dispersión de Águila perdicera), ni afecta al dominio público pecuario.”

- Informe de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 23.2181 y firmado con fecha 11 de septiembre de 2023, en el cual, y entre otros puntos, se indica que:



“En base a lo anterior, vista la normativa de aplicación, esta Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Ciudad Real, desde su Servicio de Cultura 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*

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación de la Consejería de Fomento en Ciudad Real, con referencia CR-8602-23 (2023/536) de 28 de septiembre de 2023, entre otros puntos se afirma:

*“**INFORMAR FAVORABLEMENTE** la actuación solicitada por DELEGACION PROVINCIAL DE DESARROLLO SOLTENIBLE. SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE en el Término Municipal de ARGAMASILLA DE ALBA (Ciudad Real) al estimar que **no es necesario adecuar los accesos existentes** para el uso y explotación de la actividad que se informa. No obstante, se informa que en caso de producirse un tráfico por la instalación que modifique o cambie el uso de los accesos existentes, el titular estará obligado a solicitar y costear las obras necesarias para adecuar los accesos existentes al tráfico generado por su instalación, incluida la construcción de un acceso tipo II.*

El presente informe, no exime de la necesidad de obtener el resto de las autorizaciones necesarias, licencias y permisos de las distintas Administraciones que ostenten

- Informe, con condicionantes, del Servicio de Protección Ciudadana de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital con referencia 02-0609/2023-MACD22, de fecha 14 de septiembre de 2023, sobre el proyecto: “ALTA EXPLOTACIÓN CEBADERO TERNEROS ARGAMASILLA ALBA (Exp.PRO-CR-23-1648)”.
- 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 (5.373 m²) cumple con la superficie mínima de 5 Has en Suelo Rústico -ya que es de regadío-, que se establece en el Artículo 4.1 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el sector primario, 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 finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá 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 Nave a legalizar, el estercolero a construir junto con la nave fuera de ordenación (910 m²s), cumplen igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan el Artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal 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.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen en particular los artículos VII.3.2.1 y Art. VII.3.6.A.1.b) c), del Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba.

ACUERDO CPOTyU:

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

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 establecen **los artículos VII.3.2.1 y Art. VII.3.6.A.1.b) c), del documento denominado Normativa Urbanística y Anejos**

**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



del Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Subcategoría Agrícola Uso Regadío.

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:

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 02/09/2025, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Alta explotación cebadero terneros en Argamasilla de Alba (Ciudad Real) (expediente PRO-CR-23-1648), cuyo promotor es Álvaro Ruiz Morales.
- El Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia EIA 23/415-MCGC y de fecha 5 de agosto de 2024.
- El Informe, con condicionantes, s/consultas en el procedimiento de EIA simplificada, en aplicación de la ley 2/2020 de 7 de febrero, de evaluación ambiental en Castilla la Mancha, de fecha de 9 de octubre de 2023 y anotación 78468, de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad en Ciudad Real.
- El Informe del Servicio de Medio Natural, con condicionantes, de 11 de septiembre de 2023.
- El Informe de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 23.2181 y firmado con fecha 11 de septiembre de 2023.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación de la Consejería de Fomento en Ciudad Real, con referencia CR-8602-23 (2023/536) de 28 de septiembre de 2023.
- El Informe, con condicionantes, del Servicio de Protección Ciudadana de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital con referencia 02-0609/2023-MACD22, de fecha 14 de



septiembre de 2023, sobre el proyecto: “ALTA EXPLOTACIÓN CEBADERO TERNEROS ARGAMASILLA ALBA (Exp.PRO-CR-23-1648)”.

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 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.

La Superficie de suelo que finalmente se pueda “Vincular” a la presente Calificación Urbanística, será la que, de forma justificada y motivada, determinen los Servicios Técnicos Municipales mediante el correspondiente Informe.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario, e igualmente 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 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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “**usos adscritos al sector primario**”, en relación directa con los Artículos 2.1. b) y c) y 4.1. 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 presentes 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 todas las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.3. - FUENCALIENTE - Expediente 32/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO “CORTIJO DE VITORIO” PARA DESTINARLO A VIVIENDA FAMILIAR, promovido por CORTIJO LAS NAVAS, 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.

LA PRESENTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTÁ RELACIONADA DIRÉCTAMENTE CON:

- **La Calificación Urbanística Autonómica**, Archivada, como consecuencia del acuerdo de “Caducidad” adoptado en CPOTyU de sesión del 21 de febrero de 2014, de Expte.: 52/2012, relativa entonces a la REHABILITACIÓN DE CORTIJO PARA DESTINARLO A CASA RURAL, promovido en aquel momento por D. JUAN RODRÍGUEZ INCIARTE.

- **La Calificación Urbanística Autonómica**, Otorgada mediante acuerdo de la CPOTyU de sesión del 25 de julio de 2014, de Expte.: 11/2014, relativa entonces a la REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO “CORTIJO DE VITORIO” PARA DESTINARLO A CASA RURAL, promovido igualmente por “CORTIJO LAS NAVAS, S.L.”

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 4, Parcelas 1 y 3. Paraje “Robledillo”
- **Referencias Catastrales:** 13042A004000010000AM y 13042004000030000AK.
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Desde caminos privados que discurren por las propias Parcelas Catastrales vinculadas a la Calificación Urbanística que conectarían con el camino público de Solana del Pino a Ventillas.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconoce. No se citan.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, a estar incluido el Suelo Vinculado a la Calificación Urbanística dentro del ámbito del “Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona”, además de formar parte de un espacio de la RED NATURA 2000, en concreto en la Zona LIC y ZEPA "Sierra Morena"

**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 entre las dos parcelas:** $809.987,00 \text{ m}^2\text{s} + 374.760,00 \text{ m}^2\text{s} = 1.184.747,00 \text{ m}^2\text{s}$.
- **Superficie Vinculada a la Calificación, definida en la Documentación Técnica aportada, concretamente en el plano PR3, relativo a “Superficie a Calificar”:** $100.589,63 \text{ m}^2\text{s}$.
- **Superficie construida:** $1.205,53 \text{ m}^2\text{c} + 297,81 \text{ m}^2\text{c}$ de porches exteriores
- **Superficie ocupada:** $1.091,65 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto Básico de Rehabilitación integral de Vivienda Unifamiliar y Piscina en el Antiguo “Cortijo de Vitorio”, redactado por los Arquitectos Tilopa Van Pallandt de los Ríos y Eduardo Navas Beltrami, firmado en fecha 5 de febrero de 2025.

Además, también se aporta “Anexo Urbanístico” al mencionado Proyecto Básico de Rehabilitación integral de Vivienda Unifamiliar anterior, de fecha 24 de noviembre de 2025, redactado por los mismos Arquitectos, mediante el que se asimila y corrobora lo que recoge el segundo Informe Favorable, de fecha 20 de noviembre de 2025, del Director-Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, respecto a lo que se establece en el mismo a efectos del Artículo 12.3 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los “Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección”

- **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):

Según Proyecto Técnico aportado se engloba la totalidad de la intervención y recoge la rehabilitación y ampliación de la vivienda unifamiliar con piscina de “El Cortijo de Vitorio” a partir de una obra no completada.

La vivienda tiene una **superficie total construida de $1.205,53 \text{ m}^2\text{c}$** , mas **$297,81 \text{ m}^2\text{c}$** de porches exteriores, y **una superficie de ocupación de $1.091,65 \text{ m}^2\text{c}$** , en planta sótano más planta baja más una altura. El punto de partida en la construcción es un edificio inacabado compuesto por estructura, fachadas y cubiertas. Todo ello según el siguiente cuadro de superficies totales, en el que, además figura el año del Proyecto Técnico correspondiente, en relación con los antecedentes administrativos de esta Calificación Urbanística:

En la actualidad y previo a la solicitud de esta nueva Licencia de Obras de 2025, están ejecutadas las obras del proyecto de 2012, con Licencia de Obras de 2014, en un **69,48%**.





		SUPERFICIES CONSTRUIDAS PROYECTO (2025)	
		Superficies CONSTRUIDAS	Superficies PORCHES
PLANTA SÓTANO			
Sotano edificio principal	Proyecto 2012	174,99 m ²	
Sótano pabellón anexo	Ampliación 2025	112,59 m ²	
Estar - Sala de juegos	Ampliación 2025	93,24 m ²	
Instalaciones	Ampliación 2025	56,37 m ²	
Porche piscina	Ampliación 2025		100,02 m ²
Total planta sótano		437,19 m²	100,02 m²
PLANTA BAJA			
Edificio principal	Proyecto 2012	427,32 m ²	
Porche	Proyecto 2012		197,79 m ²
Pabellón anexo	Ampliación 2025	87,58 m ²	
Cochera	Ampliación 2025	129,33 m ²	
Total planta baja		644,23 m²	197,79 m²
PLANTA PRIMERA			
Edificio principal	Proyecto 2012	124,11 m ²	
Total planta primera		124,11 m²	0,00 m²
PROYECTO 2012		726,42 m²	197,79 m²
AMPLIACIÓN 2025		479,11 m²	100,02 m²
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS		1.205,53 m²	297,81 m²

Las superficies construidas que se reflejan, se corresponden con la de la totalidad de la Vivienda Unifamiliar.

La altura máxima de la edificación respecto a la cota del terreno es de 7,70 ml.

En cuanto a las superficies construidas totales, por plantas, serán las siguientes:



		SUPERFICIES CONSTRUIDAS PROYECTO (2025)	
		Superficies CONSTRUIDAS	Superficies PORCHES
PLANTA SÓTANO		437,19 m ²	100,02 m ²
PLANTA BAJA		644,23 m ²	197,79 m ²
PLANTA PRIMERA		124,11 m ²	0,00 m ²
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS		1.205,53 m²	297,81 m²

Igualmente, por lo que respecta a las superficies Ocupadas, bajo y sobre rasante, serán las siguientes:

		SUPERFICIE OCUPADA
		PROYECTO 2025
BAJO RASANTE		
Sotano edificio principal (total)		174,99 m ²
Sótano pabellón anexo (total)		362,22 m ²
Cochera		129,33 m ²
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA B/R		666,54 m²
SOBRE RASANTE		
Edificio principal con porches		625,11 m ²
Pabellón anexo		87,58 m ²
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA S/R		712,69 m²
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA B/R + S/R		1.091,65 m²

La superficie de ocupación bajo y sobre rasante son, respectivamente, 666,54 m²c y 712,69 m²c. La superficie ocupada total (B/R + S/R) es de 1.091,65 m²c

Se construirá una piscina de dimensiones 15x4 metros, con una lámina de agua de 60 m².



- **Presupuesto de Ejecución Material provisional, correspondiente a la parte de la Obra que está pendiente de ejecutar:** 996.285,47 €. (100,00% - 69,48% = 30,52 %)

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 130, de 9/julio/2025.
 - Diario Lanza Digital, de 7/noviembre/2025.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 3 de octubre de 2025 (Entrada nº 3.997.883).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 2 de diciembre de 2025.
 3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales, en ambos casos “Comparativos”, de fechas 25 de junio y de 14 de noviembre de 2025. Se destaca de ellos que no se pronuncian respecto del viabilidad de la Calificación Urbanística, puesto que se concluye con el siguiente literal: *“En conclusión, a lo expuesto, informo favorablemente respecto a la necesidad de obtención de calificación urbanística”*.
 4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía nº 2025-0361, de fecha 15 de septiembre de 2025, mediante el que se Informa Favorablemente la presente Calificación Urbanística atendiendo a su Interés Público.
 5. Transcurrido el período de la segunda Información Pública realizada, no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 5 de diciembre 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:**

-Un primer Informe Favorable, con condicionantes técnicos, de fecha 13 de diciembre de 2024, del Director-Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

-Un segundo Informe Favorable, con los mismos condicionantes que el Informe anterior, de fecha 20 de noviembre de 2025, del Director-Conservador del Parque



Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

Este nuevo Informe Favorable se emite expresamente a efectos del Artículo 12.3 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los “Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección”, Parque Natural en este caso, al estar incluido el Suelo al que se refiere la Calificación Urbanística de referencia dentro del Ámbito del “Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona”, hay que especificar que el P.R.U.G.(Plan Rector de Uso y Gestión) del Parque, aprobado por la Orden 81/2019 de 15 de mayo, en su punto 3 del epígrafe b) Usos aprovechamientos y actividades autorizables con regulación especial, del apartado 3.2.6 Regulación de la Caza, establece la posibilidad de las nuevas construcciones y edificaciones vinculadas a las actividades cinegéticas compatibles, cuando las características de la explotación justifiquen su necesidad, **así como las destinadas a viviendas de la guardería, empleados o de la propiedad de las fincas** siempre que no supongan impactos ambientales apreciables, contaminación, degradación del paisaje u otras nuevas afecciones sobre el medio natural, y siempre que se garantice la restauración de las zonas que puedan verse alteradas en el transcurso de las obras.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, **Expte.: SLEE/2025/CR/01436**, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 25 de abril de 2025.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ D. Manuel Carmona representante de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha pregunta por el objeto de la Calificación, si es vivienda familiar o turismo rural y el Sr.ponente responde que se trata de vivienda familiar.
- ❖ Siendo las 10:51 h. y antes de la votación de este punto abandona la sesión el representante del Colegio de Arquitectos.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.
- ❖ Una vez votado este punto y antes del comienzo del siguiente a las 10:52 h. abandona la sesión D. Víctor Díez Urbano, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente

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 Artículo 12.3 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los “Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección”, Natural en este caso, al estar incluido el Suelo al que se refiere la Calificación Urbanística de referencia dentro del Ámbito del “Parque Natural del Valle de Alcudía y Sierra Madrona”; todo ello en relación directa, y como contraaplicación de lo que establece el apartado 9 de las Normas Particulares de Zonas y Usos de las NN.SS., relativo a Normas Particulares en Suelo No Urbanizable, y concretamente en cuanto a lo recogido en su punto 9, relativo este último a “Suelo No Urbanizable de Especial Protección”

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:

0. **Teniendo en cuenta que la Calificación Urbanística de ahora, supone además que la misma lleva implícita el “CAMBIO DE USO” que consideró la CPOTyU de sesión del 25 de julio de 2014, puesto que el Uso al que se adscribió la Calificación Urbanística Otorgada entonces al Expte.: 11/2014, fue el de “Casa (de Turismo) Rural”; el Ayuntamiento de Fuencaliente deberá hacer la correspondiente corrección de errores de las dos publicaciones realizadas tanto en el DOCM nº 130 de 9 de julio de 2025 como en el Diario Lanza Digital de 7 de noviembre de 2025, al objeto de concretar esta circunstancia, puesto que la Calificación Urbanística de ahora pretende destinar toda la edificación objeto de Rehabilitación al Uso de “Vivienda Familiar”.**

Esta exigencia se considera totalmente determinante, puesto que según justifica el Ayuntamiento, mediante:

-Decreto de Alcaldía de fecha 29 de octubre de 2014, se Resolvió conceder “Licencia Urbanística” para la “Rehabilitación del antiguo Cortijo de Vitorio, al objeto de destinarlo a Casa Rural”. Licencia Urbanística relacionada directamente, y como consecuencia, de la Calificación Urbanística Otorgada al Expte.: 11/2014 mediante acuerdo de CPOTyU del 25 de julio de 2014.

-Mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de octubre de 2014: Se concedió “Licencia de Actividad” para Casa Rural en la Parcela 4 del Polígono Catastral 1 del T.M. de Fuencaliente, a instancias de Cortijo Las Navas, S.L:

**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 Favorable, con condicionantes técnicos, de fecha 13 de diciembre de 2024, del Director-Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, Expte.: SLEE/2025/CR/01436, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 25 de abril de 2025

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.

La Superficie de suelo que finalmente se pueda “Vincular” a la presente Calificación Urbanística, será la que, de forma justificada y motivada, determinen los Servicios Técnicos Municipales mediante el correspondiente Informe.

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”, a la que se asociaría la “Casa Rural a la que se refiere la presente Calificación Urbanística, 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. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población” procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

Por lo que respecta a la Piscina, se advierte que, de la presente Calificación Urbanística queda excluida la actuación de la Ejecución de la misma, y a la que se hace referencia en el “*Proyecto Básico de Rehabilitación integral de Vivienda Unifamiliar y Piscina*” del que se ha dispuesto; ya que, no se trata de un Acto constructivo contemplado en el Artículo 37, relativo a “Actos que requieren Calificación”, del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en relación directa con lo que en cuanto a Usos establece el Artículo 2, relativo a “Ámbitos y Tipologías”, 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. No tratándose además de una Piscina asociada a una Calificación Urbanística de un Uso Recreativo (Centros Deportivos, Recreativos y de Ocio y Esparcimiento, etc.), sino de una Piscina complemento de una Vivienda Familiar.

En cualquier caso, y aun excluyendo la mencionada Piscina de la presente Calificación Urbanística, lo que sí deberán tener en cuenta siempre, es que cualquier Acto constructivo deberá estar amparado por el cumplimiento de la correspondiente Normativa Urbanística Municipal que lo permita ejecutar expresamente y/o que no lo prohíba.

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 todas las “Condiciones impuestas”, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.



3.4. - LAS LABORES - Expediente 33/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la REGULARIZACIÓN, LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE FÁBRICA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, promovido por “PERNOD RICARD ESPAÑA, S.A.”, 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.

LA PRESENTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTÁ RELACIONADA DIRÉCTAMENTE CON:

-La Calificación Urbanística Autonómica, Otorgada mediante acuerdo de la CPOTyU de sesión del 10 de noviembre de 2022, de Expte.: 33/2021, relativa entonces a la LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE FÁBRICA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, promovido igualmente por “PERNOD RICARD ESPAÑA, S.A.”

-La Modificación Puntual nº 1 del POM de Las Labores, Aprobada Definitivamente en CPOTyU de sesión del 19 de diciembre de 2024, que afectó a la Recategorización de 25.100,00 m² de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Hábitats Protegidos: Dehesas y Encinares), por la Categoría de Suelo Rústico de Reserva, de parte de la Parcela 11 del Polígono Catastral 14.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 14, Parcelas 11 y 13.
- **Referencias Catastrales:** 13050A014000110000IU y 13050A014000130000IW.
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** desde la carretera de titularidad local CR-2032, p.k. 19+154, tramo de Manzanares a Arenas de San Juan.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconocen. No se hace referencia a ellas.
- **Suelo:** Suelo Rústico de Reserva, rodeado de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Hábitats protegidos por Dehesas y Encinares)
- **Superficie total entre las dos parcelas afectadas por la presente Calificación Urbanística, y Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico, después de la Aprobación Definitiva de la MP nº 1 del POM de Las Labores:** 534.221,00 m²s, de los que 385.275,00 m²s corresponden a Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, y 148.946,00 m²s corresponden a Suelo Rústico de Reserva.
- **Superficie de Suelo Rústico de Reserva vinculado a la presente Calificación Urbanística, correspondiente a la Parcela 11 del Polígono Catastral 14:** 148.946,00 m²s
- **Superficie construida Total existente en Situación de “Fuera de Ordenación”, y que quedó excluida de la Calificación Urbanística Autonómica Otorgada al Expte.: 33/2021 en CPOTyU de sesión del 10 de noviembre de 2022: 3.612,00 m²c, y que será Legalizada mediante la Calificación Urbanística de ahora**



- **Superficie construida Total existente a Legalizar + superficie Ampliada, según Calificación Urbanística Autonómica Otorgada al Expte.: 33/2021 en CPOTyU de sesión del 10 de noviembre de 2022, excluida de la misma la superficie construida total existente que quedaría en Situación de “Fuera de Ordenación”:** $28.633,00 \text{ m}^2\text{c} + 1.375,00 \text{ m}^2\text{c} = 30.008,00 \text{ m}^2\text{c}$.
- **Superficie total construida entre la existente, según la Calificación Urbanística Autonómica Otorgada al Expte.: 33/2021 en CPOTyU de sesión del 10 de noviembre de 2022, más la que plantea la presente Calificación Urbanística:** $39.018,60 \text{ m}^2\text{c}$
- **Superficie total construida:** $39.018,60 \text{ m}^2\text{c} - 163,00 \text{ m}^2\text{c}$, estos últimos correspondientes a la edificación ubicada sobre SRNUE Protección Natural y que continuará en Situación de Fuera de Ordenación = $38.855,60 \text{ m}^2\text{c}$
- **Superficie total ocupada:** $38.855,60 \text{ m}^2\text{c} / 148.946,00 \text{ m}^2\text{s} = 26,09 \%$
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Documento Urbanístico para Calificación Urbanística relativa a la Regularización, Legalización y Ampliación de Fábrica de Bebidas Alcohólicas, promovida por “Pernod Ricard España, S.A., Carlos Cuenca Arroyo (C. G. PROCAL, S. L.). Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid en fecha 5 de marzo de 2025 con nº 2502183/01.
- **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 instalaciones que en la provincia de Ciudad Real tiene la empresa “Pernod Ricard España, S.A.”, antigua Larios, se encuentran ubicadas en el término municipal de Las Labores, entre las localidades de Arenas de San Juan y Manzanares, con una importante implantación y presencia en la zona, fruto del desarrollo de la actividad citada desde el año 1981, con una implicación no sólo empresarial sino social y económica en la provincia.

Se realizan diferentes procesos de fabricación y destilería, almacenaje, así como embotellado y logística de diferentes bebidas alcohólicas como ginebras (Beefeater, Seagram’s,...), whiskys (Ballantine’s, Jameson,...) y otras (Havana Club, Malibu, Ruavieja,...), con todo el tipo de maquinaria que conllevan estos procesos.

Las instalaciones del Complejo Industrial Inicial fueron Aprobadas Definitivamente entonces (Autorizadas) por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real con fecha 24 de febrero de 1981, permitiendo una volumetría de $915.200,00 \text{ m}^3$.

De la Calificación Urbanística de ahora, se destaca que la misma se extenderá únicamente a las siguientes actuaciones, ubicadas todas ellas sobre Suelo Rústico de Reserva:



1. Legalización de nuevo cubeto exterior embotellado línea nº 7, cuyo uso irá destinado al proceso de Embotellado de Miniatura de 5,00 cl: 115,00 m²c
 2. Legalización de Aljibe, depósito de agua bruta: 17,00 m²c
 3. Legalización de sala de filtros: 45,27 m²c
 4. Ampliación de porche de conexión edificio línea 8 con edificio de elaboración: 150,00 m²c
 5. Regularización de almacén de logística – Logística 2: 3.449,00 m²c
 6. Ampliación de almacén de logística producto terminado – Logística 3: 5.057,50 m²c
- SUPERFICIE TOTAL OCUPADA NUEVA AMPLIACIÓN EN PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS: **5.207,50 m²c**
- SUPERFICIE TOTAL A LEGALIZAR EN LA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS: **177,27 m²c**
- SUPERFICIE TOTAL A REGULARIZAR EN LA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS: **3.449,00 m²c**
- SUPERFICIE TOTAL OCUPADA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS: **39.018,60 m²c**
- SUPERFICIE TOTAL OCUPADA EN SRNUSP-N, FUERA DE ORDENACIÓN, EN LA PLANTA: **163,00 m²c**
- SUPERFICIE TOTAL OCUPADA EN SRR: LEGALIZACIÓN + REGULARIZACIÓN + AMPLIACIÓN, EN EL ÁMBITO ACTUACIÓN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: **38.855,60 m²c**
- PORCENTAJE DE OCUPACIÓN TOTAL: 38.855,60 m²c/148.946,00 m²s = **26,09%**

Dada la complejidad de las actuaciones a las que se refiere la Calificación Urbanística de ahora, en relación con los antecedentes de la misma; en el siguiente cuadro, extraído de la Documentación Técnica aportada, y en la que se basa el Informe





de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, se reflejan todos los datos más significativos y determinantes:

feb-25		RELACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LAS EDIFICACIONES, PARA NUEVA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PLANTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, EN LAS LABORES (CIUDAD REAL)					PERIODO RICARDO ESPAÑA, S. A. (PRE)	
Nº EDIF.	AÑO	ACTUACIÓN	USO PRINCIPAL	USOS SECUNDARIOS	AUMENTO SUPERFICIE OCUPADA (m²)	PEM EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES (€)	OBSERVACIONES	
0.0, 0.1, 1.0, 2.0, 2.1, 3.0, 3.1, 4.5.0, 5.1, 5.2, 6, 7.0, 7.1, 8, 9.0, y 10.0	1981	PUESTA EN MARCHA (antigua Planta TABORA+LAMOT)	PLANTA INDUSTRIAL	PROCESOS, ALMACENES, APQ, OFICINAS...	13.955,00	No procede	PRIMERA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 24/02/1981	
11	1985	NAVE MUSEO	EXPOSICIÓN MÁG. ANTIGUA	ALMACÉN Y SERVICIOS	2.345,00			
12	1992	NAVE MANCHA 1	ALMACENAMIENTO	APQ. MÓVILES Y REPUESTOS	467,00			
13	1994	NAVE MANCHA 2	ALMACENAMIENTO	LOGÍSTICA	613,00			
2.2		AMPLIACIÓN ALMACÉN D2	APQ.	-	245,00			
9.1	1998/99	AMPLIACIÓN ALMACÉN E1	APQ.	-	263,00			
10.1		AMPLIACIÓN NAVE ELABORACIÓN Y EMBOTELLADO	PROCESO EMBOTELLADO	ALMACÉN TALLER	1.035,00			
10.2		NAVE LOGÍSTICA 1 Y TÚNEL CONEXIÓN	ALMACENAMIENTO P. T.	CARGA BATERÍAS, ASEOS...	7.426,00			
14.0	2001	SERVICIOS GENERALES ROCIADONEROS	PCI		68,00	3.400,00 €	FUERA DE ORDENACIÓN	
15.0		SERVICIOS GENERALES DEPÓSITO PCI	PCI		95,00	4.750,00 €	FUERA DE ORDENACIÓN	
15.1		AMPLIACIÓN EDIFICIO OFICINAS	OFICINAS	CASETÓN INSTALACIONES	144,00			
7.2	2002/2004	AMPLIACIÓN LABORATORIO OFICINAS	LABORATORIO QUÍMICO		89,00			
7.3		CASETA ESPUMÓGENO	PCI		34,00			
16		PORCHES VARIOS	SS. GG.		417,00			
14.1	2005	NAVE LOGÍSTICA 2	ALMACENAMIENTO P. T.		3.449,00	344.900,00 €	Superficie a regularizar	
18		NAVE BATERÍA DE CARRETIILLAS	MANTENIMIENTO Y CARGA CARRETIILLAS		226,00			
1.1, y 1.2	2009	AMPLIACIÓN DESTILERÍA Y LOGÍSTICA 3	DESTILERÍA	ALMACENAMIENTO	320,00			
10.3		AMPLIACIÓN ELABORACIÓN Y EMBOTELLADO	PROCESO TEQUILA	ALMACENAMIENTO	62,00			
10.4		AMPLIACIÓN ELABORACIÓN Y EMBOTELLADO	PROCESO ESLEAVADO	ALMACENAMIENTO	285,00			
19	2012	PORCHE PUNTO LIMPIO	ALMACENAMIENTO		47,00			
20		CASETA DE VIGILANCIA PERRERA	SS. GG.		32,00			
21	2016	ALMACENAMIENTO D3	APQ.		467,00			
2.3	2017	AMPLIACIÓN ALMACENAMETO D1	APQ.		53,00			
22		SALA DE CALDERAS	PROCESO: CALDERA VAPOR SLEEVADO		32,00			
23	2019	NUOVO EDIFICIO USOS MÚLTIPLES	ADMINISTRATIVO		125,00			
24.0	2022	NUOVO EDIFICIO EMBOTELLADO LÍNEA Nº 8	PROCESO: EMBOTELLADO "GINEBRAS" (13.89 m²)	CON ESCALERA EVACUACIÓN	1.263,83			
25.2	2023	NUOVO CUBIETO EMBOTELLADO LÍNEA Nº 7	PROCESO: EMBOTELLADO MINIATURAS 5d		115,00	38.033,99 €	Superficie a legalizar	
26	2023	NUOVO ALIUBE	AGUA PARA PROCESO Y PCI		17,00	40.484,26 €	Superficie a legalizar	
27	2023	SALA DE FILTRADO	CONEXIÓN DE ELABORACIÓN		45,27	22.962,30 €	Superficie a legalizar	
24.1	2025	NUOVO PORCHE	CONEXIÓN EDIF. LÍNEA Nº 8 CON EDIF. ELABORACIÓN, SUP. TOTAL		150,00	233.986,65 €	Futura superficie a construir	
14.2	2025	AMPLIACIÓN LOGÍSTICA, Nº 3	ALMACENAMIENTO P. T.		5.057,50	2.500.000,00 €	Futura superficie a construir	
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA NUEVA AMPLIACIÓN EN LA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)					5.207,50			
TOTAL SUPERFICIE A LEGALIZAR EN LA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)					177,27	101.480,55 €	TOTAL VALORACIÓN AMPL. EDIFICACIÓN	
TOTAL SUPERFICIE A REGULARIZAR EN LA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)					3.449,00	344.900,00 €	TOTAL VALORACIÓN LEGA. EDIFICACIÓN	
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (m²)					39.018,60	3.188.517,20 €	TOTAL VALORACIÓN	
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA EN SRRI: FUERA DE ORDENACIÓN, EN LA PLANTA (m²)					163,00	8.150,00 €	TOTAL VALORACIÓN EDIF. FUERA ORD.	
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA EN SRRI: LEGALIZACIÓN + AMPLIACIÓN, ÁMBITO ACTUACIÓN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (m²)					38.855,60	3.180.367,20 €	VALORACIÓN DE LA INVERSIÓN EN SRRI	
SUPERFICIE SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRRI), ÁMBITO ACTUACIÓN NUEVA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (m²)					148.946,00	95.411,02 €	CUANTÍA DEL CÁNON	
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA PLANTA DE FABRICACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS (%)					26,09%	3%		

- Presupuesto, aproximado hasta la redacción del Proyecto de Ejecución correspondiente, de la Ejecución Material de las Instalaciones de la Fábrica a Legalizar, así como de la Ampliación prevista de la misma: 3.188.517,20 € - 8.150,00 €, correspondientes a las edificaciones ubicadas sobre SRNUE Protección Natural en Situación de Fuera de Ordenación (Caseta de pozo de captación de aguas subterráneas y Depósito nodriza) = 3.180.367,20 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del presente Expediente:

- DOCM nº 83, de 2/mayo/2025.
- Diario LANZA, de 27/mayo/2025.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 23 de octubre de 2025 (Entrada nº 4.277.908).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de marzo de 2025.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, no “Comparativo”, de fecha 15 de septiembre de 2025.
4. Se aporta Resolución del Alcalde, de fecha 15 de abril de 2025, mediante la que se considera que se podría Informar Favorablemente la excepción del requisito de contar con Parcela Mínima y Ocupación Máxima, en este caso, basándose en argumentos relativos a los antecedentes y a la trayectoria Industrial que “Pernod Ricard” tiene en la localidad de Las labores, con especial referencia a la proyección económica y social en esta, fundamentalmente en cuanto a la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, no solo en la localidad sino en la zona, potenciando el sector Industrial de la misma.

En cuanto a la ampliación de la Actividad que ahora pretende llevar a cabo “Pernod Ricard”, la mencionada Resolución considera la conveniencia, fundamental en este caso, respecto a que esta de que se lleve a cabo junto a la Actividad ya existente, puesto que se requiere la colindancia y proximidad con las Instalaciones Industriales.

5. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía/Resolución, nº 2025/0157, de fecha 17 de noviembre de 2025, mediante el que se declara a la Calificación Urbanística de referencia de interés social y económico para la localidad, considerándola conveniente para intereses generales del municipio, conforme a los antecedentes que se recogen en la Resolución.



6. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones, según consta en el Certificado del secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2025.
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:**

-Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, **Expte.: SLEE/2025/CR/01380**, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 18 de marzo de 2025, y del que se destaca el que no sea necesario someter el Proyecto a ningún procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Autorización Previa, con condicionantes, Expte.: 25.0660-A, de fecha 13 de marzo de 2025, del Servicio de Cultura, Unidad Técnica de la Sección de Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, mediante la que se resuelve Informar Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, advirtiendo que los condicionantes que se recogen en la misma serán incorporados al acuerdo de la concesión de la Licencia Urbanística o de la Calificación Urbanística.

ACUERDO CPOTyU:

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

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:

1.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA EXCEPCIONALIDAD que representa el exceso de Ocupación Máxima exigible a la presente Calificación Urbanística, **puesto que supera en un 6,09 % la Ocupación Máxima del 20%** que establece el Artículo 7.5 relativo a 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, puesto que se consideran justificadas las condiciones que se establecen en los apartados a), b) y d) del Artículo 3.3 de la mencionada Orden 4/2020; ya que concretamente en cuanto a cada apartado:

**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



a) La Calificación Urbanística cuenta con:

- Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, **Expte.: SLEE/2025/CR/01380**, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 18 de marzo de 2025, y del que se destaca el que no sea necesario someter el Proyecto a ningún procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

b) Se dispone de Informe Favorable, de fecha 3 de enero de 2024, del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, respecto de lo que establece el Artículo 3.3. b) 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; en el que, además, se establecen condiciones que no afectan al exceso de Ocupación Máxima.

Respecto de este Informe, se advierte que se refiere a un exceso de Ocupación Máxima permitida del 4,23 % (24,23%); mientras que, en el último Documento Técnico aportado, y en el que se basa el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, el exceso de Ocupación Máxima asciende al 6,09 % (26,09%)

d) No se trata de un Uso Residencial, sino Industrial.

INFORME FAVORABLE que se emite a efectos de lo que establece el Artículo 3.3, apartado c) de la mencionada 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

2.- OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA 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 Título VII, Capítulo II, Artículo VII.2.3. apartado 4 del POM de las Labores, relativo a los “Requisitos básicos y superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva, concretamente en cuanto a las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso Industrial”, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

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:**

-El Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental, **Expte.: SLEE/2025/CR/01380**, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 18 de marzo de 2025, y del que se destaca el que no sea necesario someter el Proyecto a ningún procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-La Autorización Previa, con condicionantes, Expte.: 25.0660-A, de fecha 13 de marzo de 2025, del Servicio de Cultura, Unidad Técnica de la Sección de Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, mediante la que se resuelve Informar Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, advirtiendo que los condicionantes que se imponen en la misma serán incorporados al acuerdo de la concesión de la Licencia Urbanística o de la Calificación Urbanística.

-El Informe Favorable, de fecha 3 de enero de 2024, del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, respecto de lo que establece el Artículo 3.3. b) 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; en el que, además, se establecen condiciones que no afectan al exceso de Ocupación Máxima.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable 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 74.473,00 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística: 148.946,00 m²s, y que agrupa la superficie a Reforestar tanto del anterior Expte.: 33/2021 como del presente Expte.: 33/2025), 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 las Construcciones y/o Instalaciones de la Calificación Urbanística.



La superficie que debe ser objeto de Reforestación, se materializará preferentemente en la/s parcela/s donde se ubican las Construcciones y/o Instalaciones, a las que ahora se les Otorga Calificación Urbanística; pudiéndose utilizar otras parcelas de Suelo Rústico de ese T.M., diferentes a las ahora Calificadas, siempre y cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

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 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.
- 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. Modificado a su vez por la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa, en su Disposición Final Novena.

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". En relación directa, por tanto, con lo que además establece el Artículo 79, relativo a "El destino de los bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo" del mencionado 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.

- 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 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a las: “Actividades Industriales y Productivas”, en relación directa



con los Artículos 2.4.a) y 7.2.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. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población” procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

Se puntualiza, que del citado Artículo 23.1.a) del RSR, no resultaría aplicable ni exigible lo que se establece en el mismo en relación con la necesidad de justificar el siguiente literal: *“Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar”*, por considerar que la presente Calificación Urbanística lo que pretende es la Regularización, Legalización y Ampliación de una Fábrica de Bebidas Alcohólicas ya existente.

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 todas las “Condiciones impuestas”, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

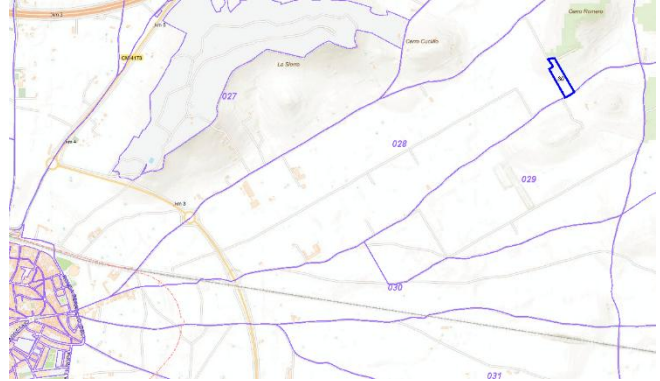
3.5. - MIGUEL TURRA - Expediente 28/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por JOSÉ LUIS RIVAS GARCÍA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo 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 28, Parcela 80.
- **Referencia Catastral:** 13056A0280008000000Y
- **Finca Registral:** No consta.
- **Acceso previsto a la parcela:** Carril de la Rosa, continuación del Camino de Cuchilleros, prolongación de la calle Ancha.
- **Suelo:** Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Protección Cultural. Categoría 52.



- **Superficie de la parcela:** 17.770,00 m²s.



- **Superficie construida en la actualidad:** 0,00 m²c
- **Superficie construida prevista:** 250,00 m²c
- **Ocupación:** 250,00 m²/17.770,00 m²= 1,4% < 20%
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** MEMORIA DE PROYECTO DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, David Carlos Fernández Payo, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **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):

Se proyecta la construcción de una nave de forma rectangular, siendo las características más representativas de la edificación:

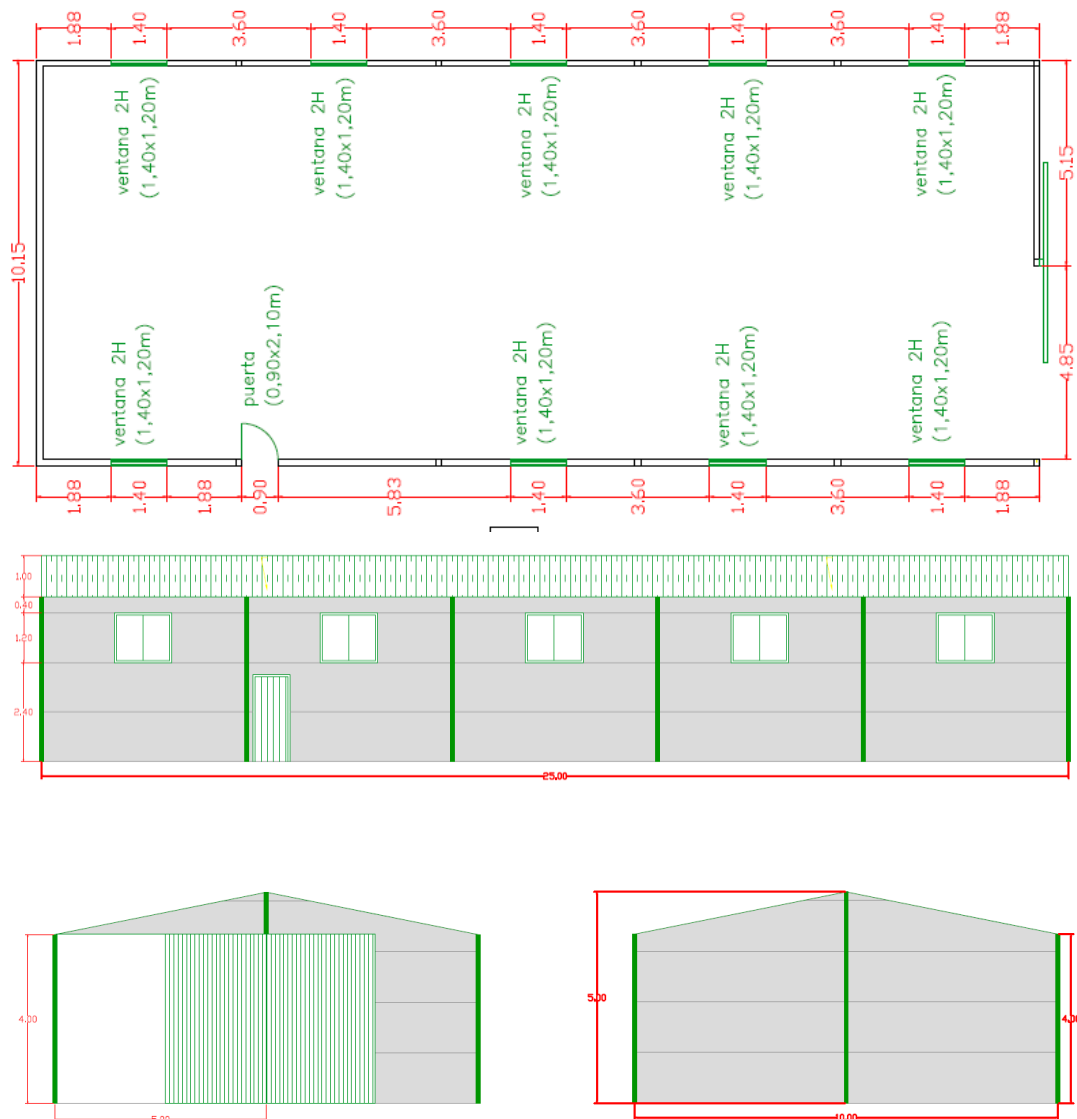


Dimensiones

- Largo: 25 m.
- Ancho: 10 m.
- Altura al alero: 4 m.
- Altura en cumbre: 5 m.

Superficie construida: 250 m².

Formas.



Cimentaciones.	Zapatas aisladas con zuncho de atado. Hormigón armado HA-25 / P / 20 / II a
Estructura.	La estructura que se proyecta es de acero y está formada por pilares y vigas, donde se apoyarán las correas, para



	la sujeción de la cubierta y para la sujeción del cerramiento.
Solera	La solera se realizará de hormigón pulido Cerramiento.
Cerramiento	El cerramiento se realizará con placa prefabricada de hormigón, de 150 mm de espesor.
Cubierta	La cubierta se realizará con panel sándwich de 30 mm de espesor, color verde Navarra.
Puertas Las puertas se realizarán de acero lacado, en color verde Navarra	Lateral Suroeste: - 1 puerta abatible, de dimensiones: 0,90 x 2,10 m (An x Al) Hastial Sureste: - 1 puerta corredera (1 H), de dimensiones: 5 x 4 m (An x Al).
Ventanas Las ventanas se realizarán de acero lacado, en color verde Navarra.	Lateral Suroeste: - 4 ventanas de 2 hojas abatibles, 1,40 x 1,20 m (An x Al). Lateral Noreste: - 5 ventanas de 2 hojas abatibles, 1,40 x 1,20 m (An x Al).
Instalaciones: Saneamiento, fontanería, electricidad, etc.	No se declara ningún tipo de instalación a realizar.

- **Presupuesto de Ejecución Material Provisional:** No se presenta, No se indica.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 15, de 23/01/2025.
 - Diario LA TRIBUNA de 27/01/2025.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 30 de mayo de 2025 (Entrada nº2122367).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 12 de noviembre de 2024.
 3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 26 de marzo de 2025, del que se destaca:



“ 1.- El proyecto se ajusta al planeamiento urbanístico aplicable (POM art. 7.3.1. al 7.3.8.) así como al resto de normativa urbanística de aplicación.

2.- Queda justificada la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

CONCLUSIÓN.-

Se informa FAVORABLEMENTE la incoación del expediente de calificación urbanística por los Servicios Periféricos Provinciales de la Consejería de Fomento.”

“PRIMERO.- Aprobar la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio.

SEGUNDO.- Aprobar el uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística por los

4. Igualmente, se aporta Informe de la Junta de Gobierno Local, de fecha 27 de abril de 2025, mediante el que se Informa:
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del secretario del Ayuntamiento de fecha 25 de abril 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, este último modificado con la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa, en su Disposición Final Novena.
 - 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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos adscritos al sector primario”, en relación directa con el Artículo 2.1, Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario 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/Instalación del NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA proyectado 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, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo al proyecto de “Construcción de Nave Agrícola en Parcela 80 del Polígono 28 del T.M. de Miguelturra”, con referencia SLEE-2025-CR-01827 y fecha: 12 de noviembre de 2025, en el cual, y entre otros puntos se indica:

“Una vez estudiada la documentación aportada y consultada la información disponible en este Servicio al día de la fecha, y dentro del ámbito de las competencias que tiene atribuidas dentro de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Ciudad Real, se INFORMA lo siguiente:

*1. 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 evacuación ambiental por lo que **no es***

**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



- Informe de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 24.2587 y firmado con fecha 4 de noviembre de 2024, en el cual, y entre otros puntos, se indica que:

*“Por tanto, dadas las características del proyecto de obra civil, y teniendo en cuenta que la nueva edificación se localiza dentro de un **yacimiento arqueológico inventariado**, se considera conveniente realizar en una Primera Fase trabajos de **Prospección Superficial Intensiva** sin sondeos de la totalidad de la parcela, sin por ello, menoscabo de solicitar en una Segunda Fase, control y seguimiento del movimiento de tierras.*

*En base a lo anterior, vista la normativa de aplicación, esta Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Ciudad Real, desde su Servicio de Cultura **INFORMA**, que la actuación solicitada es:*

***COMPATIBLE** con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona. A tenor de ello, no se aneja*

- 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 (1,77 Has) en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, 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 finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá 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 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.



- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal 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.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece los artículos del CAPÍTULO 3: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

ACUERDO CPOTyU:

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

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 CAPÍTULO 3: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

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:



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, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo al proyecto de “Construcción de Nave Agrícola en Parcela 80 del Polígono 28 del T.M. de Miguelturra”, con referencia SLEE-2025-CR-01827 y fecha: 12 de noviembre de 2025.

-El Informe de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 24.2587 y firmado con fecha 4 de noviembre de 2024.

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 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.

La Superficie de suelo que finalmente se pueda “Vincular” a la presente Calificación Urbanística, será la que, de forma justificada y motivada, determinen los Servicios Técnicos Municipales mediante el correspondiente Informe.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario, e igualmente 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 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 19** del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “**Usos y Actos adscritos al Sector Primario**”, en relación directa con los Artículos 2.1.a) y 4.1.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. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población” procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

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 presentes 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 todas las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.6. – RETUERTA DEL BULLAQUE - Expediente 26/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, DENOMINADA “PSFV EL MILAGRO 2” DE 0,7176 MWp, E INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA DE EVACUACIÓN SUBTERRANEA A RED, promovido por CYOPSA RENOVABLES 1, 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 PSFV:** Polígono 4, Paraje “Las Salcedas”, Parcelas 68 y 96, esta última parcela ha sido obviada en las publicaciones realizadas de la Calificación Urbanística. En las inmediaciones de la PSFV “El Milagro 2”, se ubica la PSFV denominada “El



Milagro 1” de 7,1604 MWp, localizada en la Parcela Catastral 66 del Polígono 4, y a la que se le Otorgó Calificación Urbanística, Expte.: 25/2025, en CPOTyU de sesión del 1 de octubre de 2025. En ambas PSFVs, el promotor es el mismo.

- **Recorrido de la Línea Eléctrica de Media Tensión Soterrada:** hasta alcanzar el punto de vertido localizado en el apoyo QHXWBHWR//6 de la línea aérea de Media Tensión RDB704, la cual sale desde la parcela de la planta fotovoltaica (parcela 68, polígono 4), transcurriendo por el margen norte del camino municipal “Soto de las Salcedas”, posteriormente cruza perpendicularmente la carretera autonómica CM-403 y la Cañada Real Toledana hasta alcanzar el punto de vertido ubicado en un apoyo eléctrico, propiedad de Unión Fenosa Distribución, sito en dicha Cañada Real, punto este, donde se realizará el vertido de la energía a la Red.
- **Referencias Catastrales de las Parcelas afectadas por la PSFV:** 13072A004000680000ER (Parcela 68) y 13072A004000960000EF (Parcela 96).
- **Referencias Catastrales Línea Eléctrica de Evacuación Soterrada:** 13072A004000680000ER, 13072A004090140000EB (Camino Soto de las Salcedas), 13072A004090040000EE (Carretera CM-403) y 13072A020090050000EQ (Vía Pecuaria- Cañada Real Toledana).
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Desde camino privado que conecta con el camino público denominado “Del Soto de las Salcedas”
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:**
 - Finca Registral nº3.040 del Registro de la Propiedad de Piedrabuena, y que corresponde a la parcela catastral: 13072A004000680000ER (Parcela 68).
 - Finca Registral nº 934 del Registro de la Propiedad de Piedrabuena, y que corresponde a la parcela catastral: 13072A004000960000EF (Parcela 96).
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de las parcelas donde se ubica la PSFV:** 11,7519 Has.
 - Parcela 68: 1,0980 Has.
 - Parcela 96: 10,6539 Has.
- **Superficie ocupada:** 1,10422 Has.
 - Superficie Vallada: 1,0954 Has.
 - Línea eléctrica de evacuación proyectada soterrada: 147,00 m en zanja de 0,6 m de ancho = 88,20 m² (0,00882 Has.)
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**
 - Proyecto de PSFV “El Milagro 2”, Autorización Administrativa de Construcción, PSFV y Línea Aérea de Media Tensión, de fecha 8 de agosto de 2022, versión 220808. Luis Santiago Sánchez Martínez, perteneciente al Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cantabria.
 - Adenda al Proyecto de la PSFV “El Milagro 2”, redactada por el mismo técnico que el Proyecto de la PSFV, relativa al: Soterramiento de la Línea de Interconexión y modificación del tipo de vallado, de fecha 15 de noviembre de 2022, versión 221115.
 - Adenda al Proyecto de la PSFV “El Milagro 2”, redactada por el mismo técnico que el Proyecto de la PSFV, relativa a la: Modificación del trazado de la Línea de Interconexión, de fecha 25 de septiembre de 2023, versión 230925.



- **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 de referencia (PSF), así como las de la Línea de Evacuación Eléctrica Subterránea (LEES) desde esta última hasta alcanzar el Punto de Vertido de Energía, son las siguientes:

-**Finalidad:** Venta a red de energía renovable con vertido a la red de distribución de 15 KV.

-**Superficie total de las Parcelas Catastrales donde se ubicará la PSF:** 1,0980 Has. (Parcela 68) + 10,6539 Has. (Parcela 96) = 11,7519 Has.

-**Superficie total vallada donde se ubicará la Instalación Solar:** 1,0954 Has.

-**Superficie total ocupada por la Instalación Solar:** Centro de Transformación + Centro de Seccionamiento + Proyección horizontal módulos en posición horizontal (giro de 0°) = $36,58 \text{ m}^2 + 6,00 \text{ m}^2 + 2.939,98 \text{ m}^2 = 2.982,56 \text{ m}^2$ (0,298256 Has.)

-**Superficie total ocupada por la LEES desde el Centro de Transformación de la PSFV hasta el apoyo donde se localiza el punto de vertido de la Línea de Media Tensión:** 88,20 m² (0,00882 Has.)

-**Superficie total ocupada:** Vallada + Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea = 1,0954 Has. + 88,20 m² (0,00882 Has.) = 1,10422 Has.

-**Longitud del vallado perimetral donde se ubicará la PSF:** 496,00 m.

-**Longitud de la LEES desde el Centro de Transformación de la PSFV hasta el apoyo donde se localiza el punto de vertido de la Línea de Media Tensión:** 147,00 m de longitud en zanja de 0,60 m de ancho.

-**Potencia Pico en Paneles:** 0,7176 MWp

-**Potencia de Acceso:** 0,5 MWa

-**Número de Módulos Fotovoltaicos:** 1.560

-**Potencia Pico de los Módulos:** 460 Wp

-**Número de Inversores:** 5

-**Número de Transformadores:** 1

-**Línea de Evacuación de la energía hasta alcanzar el punto de vertido final, ubicado en el apoyo QHXWBHWR//6:** Subterránea.

-**Identificación del Punto de Vertido Final a Red:** Apoyo QHXWBHWR//6 de la línea aérea de Media Tensión RDB704 de 15 KV.

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

-**Autorización del Punto de Entronque/Vertido final a Red:** Expediente nº EXP928121090051, de fecha 30 de marzo de 2022.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 335.586,93 €, aunque también se citan 345.247,93 €, esta última cantidad en letra.



ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCMs nº 96, de 21/mayo/2025 y nº 202, de 20/octubre/2025.
- Diarios Lanza, de 21/mayo/2025 y de 22/octubre/2025.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 9 de julio de 2025 (Entrada nº 2.842.436).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de febrero de 2025.

3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales, uno Favorable, de fecha 3 de abril de 2025, y otro “Comparativo” de fecha 27 de noviembre de 2025, destacándose de este último el cumplimiento de la Calificación Urbanística respecto de la Legislación Urbanística aplicable.

4. Igualmente, se aporta Resolución de Alcaldía, Decreto nº 2025-0360, de fecha 26 de noviembre de 2025, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, entre otros argumentos, por considerar la conveniencia de esta última para los “Intereses Generales” del municipio, ya que conlleva la creación de puestos de trabajo.

5. Transcurrido el período de las dos Informaciones Públicas realizadas, no han existido alegaciones según consta en los dos Certificados de la Secretaría del Ayuntamiento de fechas 2 de julio de 2025 y de 26 de noviembre 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 22 de febrero de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa (y Autorización Administrativa de Construcción) de la ISF denominada “PSFV EL MILAGRO 2”, de 0,7176 MWp de potencia pico, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01417) (DOCM nº 44, del 3 de marzo de 2023).

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de febrero de 2024, sobre **Modificación** de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “PSFV EL MILAGRO 2”,



de 0,7176 MWp de potencia pico, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01417) (Sin publicación en el DOCM, al tratarse de una modificación menor). La modificación está motivada por el cambio de punto de conexión del apoyo QHWSVD70//7 al QHXWBHWR//6 de la línea aérea de media tensión RDB704, de forma que la línea de conexión pasará a tener 147 m.

-Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, sobre la actuación denominada “PSFV El MILAGRO 2” de 0,7176 MWp y Línea Eléctrica de Evacuación (**Expte.: SLEE/2022/CR/00082**), emitido en fecha 25 de julio de 2022, situada en el T.M. de Retuerta del Bullaque (Ciudad Real), cuyo promotor es CYOPSA RENOVABLES 1, S.L.U. De este Informe se destaca el que el Proyecto de la PSFV esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Fomento, Expte.: CR-8469-23-DP (2023/378) de fecha 3 de abril de 2024, relativa a la Autorización para la ejecución de las obras en la zona de protección de la carretera CM-403, T.M. de Retuerta del Bullaque, afectada por el proyecto de la “PSFV El MILAGRO 2” y Línea Eléctrica Soterrada de Media Tensión, concretamente respecto al cruce subterráneo de esta última en el PK 35.290/Ambos márgenes.

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 4 de octubre de 2024, por la que se aprueba la ocupación de terrenos en la Vía Pecuaría denominada “Cañada Real Toledana”, en el T.M. de Retuerta del Bullaque, provincia de Ciudad Real, con destino al cruzamiento subterráneo de la Línea de Media Tensión de Evacuación y de un Apoyo, cuya entidad beneficiaria es CYOPSA RENOVABLES 1, S.L. (Expte.: S244-13-0622-2023) (DOCM nº 219, del 12 de noviembre de 2024).

ACUERDO CPOTyU:

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

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; así como por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Retuerta del Bullaque no está regulado el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, no haciéndose ninguna referencia ni estableciéndose ninguna Normativa Urbanística específica relativa al Suelo Rústico del Término Municipal.

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:

0. **Realizar corrección de errores de la Información Pública realizada, tanto en el DOCM, como en el Diario La Tribuna, al objeto de hacer referencia a la afección parcial de la presente Calificación Urbanística respecto de la Parcela Catastral 96 del Polígono 4 del T.M. de Retuerta del Bullaque. Corrección de errores de la que el Ayuntamiento nos deberá dar traslado al objeto de completar el expediente administrativo.**

En cuanto a este particular se advierte que se aporta “Contrato de Arrendamiento de finca rústica para la Instalación, Puesta en marcha y Explotación de una Instalación de Generación de Energía Eléctrica con Tecnología Solar Fotovoltaica”, suscrito en la localidad de Retuerta del Bullaque el 27 de julio de 2021, entre la sociedad propietaria de las Parcelas 66, 68 y 96 del Polígono Catastral 4, y “Cyopsa Renovables 1, S.L.U.”.

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 22 de febrero de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa (y Autorización Administrativa de Construcción) de la ISF denominada “PSFV EL MILAGRO 2”, de 0,7176 MWp de potencia pico, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/014177) (DOCM nº 44, del 3 de marzo de 2023).



-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de febrero de 2024, sobre **Modificación** de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “PSFV EL MILAGRO 2”, de 0,7176 MWp de potencia pico, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01417) (Sin publicación en el DOCM, al tratarse de una modificación menor). La modificación está motivada por el cambio de punto de conexión del apoyo QHWSVD70//7 al QHXWBHWR//6 de la línea aérea de media tensión RDB704, de forma que la línea de conexión pasará a tener 147 m.

-El Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, sobre la actuación denominada “PSFV El MILAGRO 2” de 0,7176 MWp y Línea Eléctrica de Evacuación (**Expte.: SLEE/2022/CR/00082**), emitido en fecha 25 de julio de 2022, situada en el T.M. de Retuerta del Bullaque (Ciudad Real), cuyo promotor es CYOPSA RENOVABLES 1, S.L.U. De este Informe se destaca el que el Proyecto de la PSFV esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Fomento, Expte.: CR-8469-23-DP (2023/378) de fecha 3 de abril de 2024, relativa a la Autorización para la ejecución de las obras en la zona de protección de la carretera CM-403, T.M. de Retuerta del Bullaque, afectada por el proyecto de la “PSFV El MILAGRO 2” y Línea Eléctrica Soterrada de Media Tensión, concretamente respecto al cruce subterráneo de esta última en el PK 35.290/Ambos márgenes.

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 4 de octubre de 2024, por la que se aprueba la ocupación de terrenos en la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real Toledana”, en el T.M. de Retuerta del Bullaque, provincia de Ciudad Real, con destino al cruzamiento subterráneo de la Línea de Media Tensión de Evacuación y de un Apoyo, cuya entidad beneficiaria es CYOPSA RENOVABLES 1, S.L. (Expte.: S244-13-0622-2023) (DOCM nº 219, del 12 de noviembre de 2024).

-Las condiciones que establezca la Autorización Previa, que emita la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, relativa a las Intervenciones Arqueológicas y Paleontológicas (Prospección del territorio) que haya que realizar, y que estén asociadas al Proyecto de la Planta Solar Fotovoltaica “PSFV El Milagro 2” de referencia.

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.

La Superficie de suelo que finalmente se pueda “Vincular” a la presente Calificación Urbanística, será la que, de forma justificada y motivada, determinen los Servicios Técnicos Municipales mediante el correspondiente Informe.

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario, e igualmente 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 los Artículos 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”**. En relación directa, por tanto, con lo que además establece el Artículo 79, relativo a “El destino de los bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo” del mencionado 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.

- 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 atenderse 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 los Artículos 2.4.c) y 11.1. 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 todas las “Condiciones impuestas”, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

4.- VARIOS

4.1. – SANTA CRUZ DE MUDELA - Expediente 24/2025 sobre posible viabilidad de Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la REFORMA INTEGRAL Y AMPLIACIÓN DE UNA VIVIENDA FAMILIAR EXISTENTE promovido por AGROCINEGÉTICA LA CUESTA, S.A.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 según Proyecto Técnico:** Poblado de Nuestra Sra. de “Las Virtudes” nº 24. Paraje “Las Virtudes”
- **Breve descripción del Enclave:**

**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 paraje y Santuario de “Las Virtudes” se encuentra situado a unos seis kilómetros al sureste de la localidad de Santa Cruz de Mudela, y se constituye como la primera tipología de Ermita-Plaza de toros de la provincia de Ciudad Real. Fue Declarado Monumento Histórico Artístico Nacional en abril de 1981.

Este conjunto tiene su origen en la propia Ermita, de la que se destaca su artesonado mudéjar, fue construida en el siglo XV, aunque los restos visigodos encontrados en el lugar hacen pensar que la existencia del Santuario es mucho más antigua. En 1711 se construyó la cúpula con linterna sobre pechinas del presbiterio.

Este misterioso y desconocido enclave, ha tenido una gran importancia a lo largo de los siglos por su situación estratégica.

- **Situación según Catastro:** Camino “Casa del Santero”, V-2.
- **Referencia Catastral:** 2007107VH6720N0001FJ
- **Acceso previsto a la Parcela/Construcción:** Camino “Casa del Santero”
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconoce. No se cita.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, al estar incluida la Parcela donde se pretende construir la Vivienda Familiar en el Ámbito de Protección Arqueológica “A1. Las Virtudes” del Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha para el T.M. de Santa Cruz de Mudela.

Se adopta esta Clasificación de Suelo, por considerar la inexistencia de delimitación gráfica tanto del ámbito de Suelo Urbanizable correspondiente al Sector R-1 (Residencial), como del ámbito del posible Suelo Urbano al que iría asociado el “Enclave Urbano” al que hacen referencia las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela, concretamente en cuanto a lo recogido en el Título V. Normas Específicas en Suelo Urbanizable, Capítulo XV, Sector R-1 (Residencial), punto 15.1.

- **Superficie de la parcela:** 117,00 m²s
- **Superficie total construida:** 71,92 m²c + 71,92 m²c = 143,84 m²c, repartidos entre las dos plantas que tendrá la Vivienda.
- **Superficie ocupada:** 71,92 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto Básico, sin visar por el Colegio de Arquitectos de Ciudad Real, para la “Reforma Integral y Ampliación de una Vivienda Unifamiliar Existente”. Redactado por D. Carlos Sánchez Pintado, Arquitecto. Proyecto firmado en fecha 23 de noviembre de 2023.
- **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):

La Ampliación y Reforma de la Vivienda Familiar, entre medianerías, a la que se refiere el Proyecto Técnico aportado, y que actualmente dispone de una planta, pasará a tener dos plantas con la intervención que se plantea realizar sobre la misma, conservándose la tipología, el patio y los ejes de los huecos de fachada (balcones),



alineados con los de la planta inferior, duplicándose la altura actual al desdoblarse la planta baja existente.

En cualquier caso, se mantendrán y respetarán:

- Los muros estructurales de carga de la fachada y del fondo.
- La configuración formal de la planta baja.
- Los materiales y la morfología de la fachada en planta baja.
- El patio de luces de la planta baja.

La reforma integral y la ampliación que se plantea generará el siguiente “Programa Funcional” con el reparto superficial que se detallan a continuación:

PLANTA	USOS	SUP. UTIL (m2)	SUP. CONST. (m²)
BAJA	SALÓN-COCINA	34,12	71,92
	ESCALERA	3,40	
	ASEO	3,76	
	DORMITORIO Nº1	14,19	
	TOTAL SUPERFICIE	55,47	
	PATIO	9,11	
	TOTAL SUP. ÚTIL EXTERIOR	9,11	
PRIMERA	DISTRIBUIDOR	13,40	71,92
	ESCALERA	28,02	
	DORMITORIO Nº2	12,23	
	DORMITORIO Nº3	4,62	
	DORMITORIO Nº4	6,24	
	BAÑO	14,39	
	TOTAL SUPERFICIE	78,90	

SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR VIVIENDA	134,37	
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR VIVIENDA	9,11	

SUPERFICIES TOTALES	143,48	143,84
----------------------------	---------------	---------------

PLANTA	USOS	SUP. CONST. (m²)
BAJA	VIVIENDA	71,92
PRIMERA	VIVIENDA	71,92

SUPERFICIES TOTALES	143,84
----------------------------	---------------

- Presupuesto de Ejecución Material provisional: 98.961,92 €.



ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Sin ningún tipo de trámite administrativo relacionado con la posible Calificación Urbanística objeto de Consulta.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento mediante dos Registros Electrónicos de fechas 27 de febrero de 2024 y de 15 de julio de 2025 (Entradas: 759.645 y 2.939.964 respectivamente).

El Ayuntamiento, solicita de forma muy resumida: Informe respecto de la posible viabilidad de la Calificación Urbanística y/o Licencia Urbanística de la Ampliación y Rehabilitación de la Vivienda Familiar a la que se refiere la consulta, en relación directa además con las posibles medidas a adoptar respecto de la escasa e imprecisa definición en las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela en cuanto al tratamiento urbanístico previsto en ellas respecto del entorno del “Santuario de Nuestra Sra. de Las Virtudes”.

2. Se aporta Informe Técnico Municipal, de fecha 20 de febrero de 2023, mediante el que se realiza un análisis detallado y exhaustivo de la situación del “Enclave de las Virtudes”, del que se destacan los escasos antecedentes que existen en la NN.SS. de Santa Cruz de Mudela, concretamente en cuanto a lo recogido en el Título V. Normas Específicas en Suelo Urbanizable, Capítulo XV, Sector R-1 (Residencial), punto 15.1., relativo a “Ámbito de aplicación”, y que concluye con el siguiente literal:

“Descrita la ubicación, situación urbanística en la que se encuentra la parcela, ante la normativa legal vigente, el técnico que suscribe informa que no es posible emitir informe de licencia de obras, tanto en cuanto no se determine ante qué suelo nos encontramos, por lo que estima conveniente realizar consulta a los servicios de urbanismo supramunicipales, jefe de servicio de urbanismo”.

3. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, únicamente se aporta la siguiente Resolución, que estaría relacionada con la Protección Cultural del suelo sobre el que se ubica la Vivienda que se pretende Ampliar y Rehabilitar, ya que el mismo está incluido en el Ámbito de Protección Arqueológica “A1. Las Virtudes”, del Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha para el T.M. de Santa Cruz de Mudela.

-Resolución de Autorización Previa, con condicionantes, para Intervenciones Arqueológicas y Paleontológicas del Patrimonio Cultural de CLM, Expte.: 24.0294-P1, de fecha 13 de febrero de 2024, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes.



INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA CPOTyU, RESPECTO DE:

La Normativa Urbanística exigible en Suelo Rústico, establecida en las NN.SS.:

Desde la consideración de Suelo Rústico (No Urbanizable de Especial Protección Cultural), la posible Calificación Urbanística que, llegado el caso, pudiese instruir el Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela, no cumpliría con los parámetros urbanísticos establecidos en el Capítulo XVI, Apartado 16.2, Nivel General de Prohibición de las NN.SS., especialmente en cuanto a los siguientes parámetros urbanísticos:

-Parcela Mínima para Vivienda Unifamiliar: 25.000,00 m²s.

-Ocupación Máxima: 1%

-Altura Máxima: 1 planta.

-Retranqueo de las Edificaciones: 25,00 a linderos de parcela.

Incumplimientos que, además se verían agravados de forma totalmente determinante, si se considera la evidente existencia insalvable relativa a la “Formación de Núcleo de Población” que existe en el entorno del Santuario de Las Virtudes.

Las referencias al ámbito del Santuario de Las Virtudes en las NN.SS.:

En las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Santa Cruz de Mudela, y concretamente en el Título V, Normas Específicas en Suelo Urbanizable, Capítulo XV, Sector R-1 (Residencial), en cuyo punto 15.1., relativo a “Ámbito de aplicación”, se recoge el siguiente literal:

“El Sector R-1 de Suelo Urbanizable se sitúa alrededor del actual enclave urbano del Santuario de Nuestra Señora de las Virtudes, a unos seis Km, al sur de la población”.

Destacándose del mencionado “Ámbito de aplicación”, y de la descripción que se hace del mencionado Sector R-1 al que se hace referencia, la inexistencia en las mencionadas NN.SS. de ninguna delimitación gráfica del ámbito espacial del mismo; aunque sí que está perfectamente definido en el Título V, Normas Específicas en Suelo Urbanizable, Capítulo XV, Sector R-1 (Residencial), concretamente en los siguientes puntos:

Punto 15.1: Ámbito de Aplicación.

Punto 15.2: Condiciones de Planeamiento.

Punto 15.3: Tipos de Edificación.

Punto 15.4: Parcela Mínima.

Punto 15.5: Ocupación Máxima del Solar.

Punto 15.6: Altura Máxima de la Edificación.

Punto 15.7: Retranqueos.

Punto 15.8: Edificabilidad.

Punto 15.9: Usos Permitidos.

Punto 15.10: Condiciones Estéticas.

**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



Por tanto, difícilmente se puede abordar cualquier iniciativa en cuanto **“Planeamiento de Desarrollo”** de un Sector Urbanizable, basándose únicamente y sin más, en la definición del mismo.

Igualmente, y por los mismos motivos anteriores, resultaría imposible e impreciso delimitar el **“Enclave Urbano”** referente al “Santuario de Ntr.^a Sra. de Las Virtudes” al que se hace referencia, y del que igualmente se desconoce su ámbito, agravado además en este caso por la inexistencia de referencias a la Normativa Urbanística aplicable al mencionado Enclave.

En cualquier caso, y por lo que respecta a los términos “Enclave Urbano”, no deja de ser muy forzado asociarlo a “Suelo Urbano”; puesto que, en este caso, el termino Enclave, más bien puede asociarse a las “Características físicas en cuanto a la singularidad urbana y/o aspecto Urbano del lugar”, posiblemente por la consolidación edificatoria que existe en el entorno y alrededores del “Santuario de Las Virtudes”

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ D. Mario Sánchez Plaza pregunta si el Ayuntamiento no se ha planteado recalificar ese suelo como urbano, a lo que el Sr.Ponente, D. Antonio Mateo responde que en efecto si se ha planteado pero el gran problema es la infraestructura general, servicios.. que tendrían que sufragar los que se van a beneficiar, y por eso no prospera la iniciativa.
- ❖ Siendo las 11:34 h. abandona la sesión D.Manuel Carmona Roldán antes de la votación de este punto.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

Analizados detalladamente y en profundidad todos los antecedentes anteriores del expediente de referencia y fundamentalmente, considerando:

1.- Las características del “Enclave del Santuario de Las Virtudes”, como ámbito en el que se localiza el suelo sobre el que se pretende llevar a cabo la Reforma Integral y la Ampliación de la Vivienda Familiar a la que se refiere la Consulta que realiza el Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela, fundamentalmente la “Formación de Núcleo de Población en Suelo Rústico” que, de forma evidente existe es.

2.-Lo que, respecto del mencionado “Enclave” se recoge en las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Santa Cruz de Mudela, concretamente en el Título V, Normas Específicas en Suelo Urbanizable, Capítulo XV, Sector R-1 (Residencial), en cuyo punto 15.1., relativo a “Ámbito de aplicación”, se recoge el siguiente literal:

“El Sector R-1 de Suelo Urbanizable se sitúa alrededor del actual enclave urbano del Santuario de Nuestra Señora de las Virtudes, a unos seis Km, al sur de la población”.



Destacándose del mencionado “**Ámbito de aplicación**”, y de la descripción del mismo, la inexistencia en las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela de referencias gráficas relativas a la delimitación, tanto del “**Suelo Urbanizable**” correspondiente al **Sector R-1**, como del “**Enclave Urbano**” del entorno del “**Santuario de Las Virtudes**”, cuestión que en ambos casos resulta totalmente determinante.

Advirtiéndose en este último caso, y por lo que respecta a los términos “Enclave Urbano”, que no deja de ser muy forzado asociarlo a “Suelo Urbano”; puesto que, en este caso, más bien puede asociarse a las “Características físicas en cuanto a la singularidad urbana y/o aspecto Urbano del lugar, etc.; posiblemente por la consolidación edificatoria que existe en el entorno y alrededores de la Ermita de Las Virtudes”

Por todo ello, y desde la consideración fundamental relativa a que en la redacción de las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela, en su momento posiblemente se valoró la Ordenación Urbanística tanto del propio “Enclave del Santuario”, como la del “Entorno y alrededores del mismo”, pero que el intento no culminó, puesto que las escasísimas referencias a la mencionada Ordenación así lo darían a entender, corroborado además por la ausencia en ambos casos de la correspondiente delimitación física en cuanto a sus límites perimetrales.

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 comunicarle al Ayuntamiento, en orden a lo que:

1º Se solicita respecto de la Vivienda Familiar de referencia:

Difícilmente se le podría OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, por tanto, Licencia Urbanística, a la Vivienda Familiar a la que se refiere la Consulta; por considerar que la misma se localiza en un ámbito, como es el del entorno del Enclave de “Las Virtudes” en el que ya existe Núcleo de Población, cuya Formación trata de evitar el Artículo 10 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU; consideración fundamental al margen del incumplimiento del resto de parámetros urbanísticos exigibles en aplicación del Título VI, Capítulo XVI, Apartado 16.2, relativo al Nivel General de Prohibición de las NN.SS..

2º Plantea el Informe Técnico Municipal de fecha 20 de febrero de 2023:

Teniendo en cuenta las consideraciones que recoge el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU respecto de la imposibilidad de admitir como Suelo Urbano el



Enclave Urbano del Santuario de “Las Virtudes”, así como las características y la consolidación edificatoria existente en el entorno inmediato del mismo.

Se considera que el Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela debería valorar la posibilidad de abordar la **“Delimitación de un Núcleo Rural Tradicional”** a los que se refiere la Disposición Preliminar nº 17, en relación directa con lo que al respecto determina la Disposición Adicional Quinta, ambas 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 respecta al ámbito del Sector R-1, y a su posible delimitación futura, en orden a restituir su ámbito mediante la Modificación Puntual de las NN.SS., se advierte que el Ayuntamiento deberá valorar y tener en cuenta lo que establece el Artículo 14 bis, punto 1 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, relativo a las Determinaciones sobre desarrollo sostenible y sociales, concretamente en cuanto a “Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población”.

4.2. - SERVICIO DE URBANISMO – Toma de conocimiento del Fallo de la Sentencia nº 235, de fecha 30 de junio de 2025, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, relativa al Recurso Contencioso-Administrativo nº 72/2022, contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 25 de mayo de 2019, exclusivamente a la Nulidad o Anulabilidad, en su caso, de la Clasificación, Regulación Urbanística y Delimitación del Ámbito A.1 del Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba.

Expuesto por parte de la Ponencia Técnica de la Comisión el contenido del Fallo del TSJ-CLM respecto del Recurso Contencioso-Administrativo nº 72/2022, contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 25 de mayo de 2019, al que se refiere el presente Punto del Orden del Día, y del oficio recibido del mismo tribunal de fecha 20 de noviembre de 2025, por el que solicita que se lleve a puro y debido efecto lo acordado en la Resolución del recurso de 30/06/2025, adoptándose las resoluciones procedentes para el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, en el que se requiere comunicar el órgano responsable de su cumplimiento.

Al igual que, analizadas la Ordenación Estructural y Detallada establecida actualmente en el Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba para el Ámbito A.1 de referencia, objeto concreto del citado Recurso, de forma comparada respecto de la Ordenación establecida para dicho Ámbito en las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico



Municipal anteriormente vigentes en la localidad, y a las que vino a sustituir el actual Plan de Ordenación Municipal.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ACUERDA:

-Remitirle al Ayuntamiento de Argamasilla de Alba, el Fallo de la Sentencia nº 235, de fecha 30 de junio de 2025 del TSJ-CLM.

-Entender cumplido el trámite inicial de ejecución de sentencia en el ámbito de las competencias que corresponden a esta Comisión, quedando a la espera de su ejecución definitiva una vez que el Ayuntamiento remita a este órgano para su aprobación el instrumento urbanístico que estime más oportuno, sugiriéndole al mencionado Ayuntamiento que considere la posibilidad de ejecutar la Sentencia enviada, mediante la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal al objeto de reestablecer la Ordenación del Ámbito A.1 a su estado original, conforme a como estaba establecida en las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal a las que vino a sustituir el Plan de Ordenación Municipal Aprobado Definitivamente mediante acuerdo de la CPOTyU de sesión del 25 de mayo de 2019.

-Asimismo se remitirá el presente acuerdo al Servicio Jurídico de la Consejería de Fomento, para conocimiento y efectos oportunos.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
LA PRESIDENTA,
P.A EL VICEPRESIDENTE

LA SECRETARIA,

