

En Ciudad Real, siendo las diez horas y doce minutos del día veintiuno de mayo de dos mil veintiséis, 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.

PRESIDENTA.- Dª Silvia López Martín (Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo),

VOCALES.- Dª Mª de los Desamparados Bremard Atalaya, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura.

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

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

D. Angel Trujillo Molina, 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.

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

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

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

D. Mario Sánchez Plaza, experto en urbanismo.

Dña Beatriz Gómez Abad, experta en urbanismo.

COMPONENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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



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

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

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico
Diputación Provincial
VICEPRESIDENTE.- D. Manuel Martínez López-Alcorocho (Delegado Provincial de Fomento)
D. Manuel Carmona Roldán, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 30 de enero de 2026, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1. – CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 12 (12/2018) del Plan de Ordenación Municipal, que afecta a la Ordenación y a la Normativa Urbanística del Suelo Rústico de todo el Término Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Entrada del Expediente en la Delegación Provincial de Fomento:** Mediante Registro Electrónico nº 1.096.563 del 24 de marzo de 2026.
- **Autor Documento Urbanístico:** “Consultores en Urbanismo y Planificación”, Santiago Téllez Olmo, Arquitecto.
- **Fecha Redacción del Documento Técnico Urbanístico Refundido:** noviembre de 2025. Ajustado a la Resolución de 27/03/2025, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se emite la Declaración Ambiental Estratégica del Plan denominado: Modificación Puntual número 12 del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana (DOCM nº 66 04/04/2025)



- **Fecha Redacción del Documento del Texto Refundido del Estudio Ambiental Estratégico:** mayo de 2025. Incorpora además las indicaciones de la Declaración Ambiental Estratégica del Plan denominado: Modificación Puntual número 12 del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana.
- **Población:** 12.868 Habitantes (INE 1-1-2025)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPU de 27/02/2003, DOCM nº 73, de 21/05/2003 y BOP nº 92, de 30/07/2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana.

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 al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

1º Información Pública:

- Publicación DOCM nº 56, de 19 de marzo de 2024 y nº 68, de 8 de abril de 2024. La última publicación fue realizada al objeto de aclaraciones de la anterior publicación.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 19 de marzo de 2024 y de 8 de abril de 2024. La última publicación fue realizada al objeto de aclaraciones de la anterior publicación.
- Según recoge el Certificado Municipal de fecha 4 de julio de 2024, como resultado de la Información Pública realizada se presentaron, en tiempo y forma, 10 alegaciones que se detallan en el Certificado. No obstante, más que “alegaciones”, se trataría de Informes emitidos como consecuencia de una solicitud previa realizada por el Ayuntamiento.

2º Concertación Interadministrativa:

-Según se deduce del Certificado Municipal de fecha 4 de julio de 2024, relativo al resultado de la Información Pública realizada, consta únicamente el “Dictamen” de los Ayuntamientos de: Alcázar de San Juan y el de Miguel Esteban, en ambos casos colindantes al T.M. de Campo de Criptana.



-En cuanto a los Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU: Ni se presentan ni se hace referencia a la necesidad de aportar los mismos.

No obstante, teniendo en cuenta la naturaleza y los objetivos que persigue la presente Modificación Puntual del POM de Campo de Criptana, se considera que se puede prescindir perfectamente de los Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha y del de la Delegación Provincial de Bienestar Social, competente en materia de Accesibilidad, así como el de, al menos, una Entidad Competente en la mencionada materia.

-Por lo que respecta al Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, este puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU. (IPT/CPOTyU).

Informe que, a los mencionados efectos, le fue enviado al Ayuntamiento de Campo de Criptana mediante Registro Electrónico de salida nº 489.255 de fecha 6 de mayo de 2026.

- **Informes Sectoriales:** Considerando la naturaleza y los objetivos exclusivos que pretende la presente Modificación Puntual, afectando únicamente al Suelo Rústico de todo el T.M. de Campo de Criptana, se considera que con el trámite de “Consultas” realizado en el proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de que ha sido objeto la misma, es suficiente.
- **Informe Ambiental/Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada/Ordinaria:**

Resolución de 27/03/2025, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se emite la Declaración Ambiental Estratégica del Plan denominado: Modificación Puntual número 12 del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana. Ordenación del Suelo Rústico (Expte.: PLA-SC-19-0427), a realizar en el término municipal de Campo de Criptana (Ciudad Real), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Campo de Criptana. (DOCM nº 66, del 4 de abril de 2025).

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 23 de diciembre de 2025.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la redacción de la Modificación Puntual propuesta se basa fundamentalmente en:



1.-Actualizar la Normativa Urbanística establecida para el Suelo Rústico en el Plan de Ordenación Municipal vigente.

2.-Reajustar la Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, fundamentalmente en cuanto a la Subcategoría de “Protección Natural”.

En ambos casos, la actualización y reajuste que se plantean, obedecen a los cambios de Legislación y Reglamentación aplicables al Suelo Rústico con posterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal que ahora se aborda mediante la presente MP/POM, ya que la mencionada Aprobación Definitiva fue mediante acuerdo de la entonces Comisión Provincial de Urbanismos de sesión del 27/02/2003, (DOCM nº 73, de 21/05/2003 y BOP nº 92, de 30/07/2003).

4.- OBJETO Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual de referencia afecta exclusivamente a la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico establecida, para todo el Término Municipal, en el POM de Campo de Criptana, planteando de forma resumida y diferenciada las siguientes DOS Innovaciones generales:

PRIMERA: La adaptación de la regulación de los Usos actualmente establecidos en el POM para el Suelo Rústico del T.M. de Campo de Criptana, adaptándolo tanto a las nuevas situaciones normativas definidas en el Reglamento del Suelo Rústico de Castilla-La Mancha (Decreto 242/2004, de 27 de julio) y sus modificaciones, como a 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.

Esta parte de la MP/POM, totalmente de carácter “Normativo” queda recogida en los nuevos Capítulos de las Normas Urbanísticas aplicables a Suelo Rústico de Reserva y a Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, incluidos en el Título V de las mismas, que se citan a continuación:

-TITULO V. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y DIVISIÓN DEL SUELO RÚSTICO:

Art. V.1.1. Definición.

Art. V.1.2. Ámbito de aplicación.

Art. V.1.3. Categorías del Suelo Rústico (OE)

Art. V.1.4. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Rústico.

CAPITULO 2. ACTOS AUTORIZABLES.

Art. V.2.1. Actos sujetos a licencia.

Art. V.2.2. Licencia y autorización previa.

Art. V.2.3. Normas concurrentes y otras autorizaciones administrativas.

Art. V.2.4. Licencia de obras y Proyecto Técnico.

**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



Art. V.2.5. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Art. V.2.6. Actuaciones sobre infraestructuras e instalaciones críticas

Art. V.2.7. Canon de participación municipal.

CAPÍTULO 3. USOS Y APROVECHAMIENTOS.

Art. V.3.1. Usos en el Suelo Rústico.

Art. V.3.2. Actos que requieren calificación urbanística.

CAPÍTULO 4. PARCELACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS EN SUELO RÚSTICO.

Art. V.4.1. Parcelaciones Urbanísticas.

Art. V.4.2. División, segregación o parcelación de fincas. Unidades mínimas.

Art. V.4.3. Parcela mínima edificable.

Art. V.4.4. Prohibición de la formación de núcleos de población en suelo rústico (OE).

CAPÍTULO 5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Art. V.5.1. Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones.

(Se comprueba la ausencia del Art.V.5.2.)

Art. V.5.3. Condiciones estéticas.

Art. V.5.4. Vallados.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

Art. V.6.1. Calificación urbanística en Suelo Rústico de Reserva (OE).

Art. V.6.2. Condiciones específicas para el desarrollo del Suelo Rustico de Reserva. SRR.

CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Art. V.7.1. Calificación urbanística en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (OE).

Art. V.7.2. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental: dominio público hidráulico. SRNUP-A.

Art. V.7.3. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental: Perímetros de protección de captaciones de agua de abastecimiento. SRNUP-A.

Art. V.7.4. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental: Vías Pecuarias. SRNUP-A.

Art. V.7.5. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural de Reserva Natural y ZEPA y LIC “Humedales de la Mancha”. SRNUP-N.

Art. V.7.6. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural Zona ZEPA ES0000170 “Área esteparia La Mancha Norte”. SRNUP-N.

Art. V.7.7. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural por Hábitats naturales de interés prioritario y áreas sensibles por biodiversidad, fauna y flora. SRNUP-N.



Art. V.7.8. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural por Elementos Geomorfológicos de Interés. SRNUP-N.

Art. V.7.9. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural. SRNUP-C.

Art. V.7.10. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística. SRNUP-P.

Art. V.7.11. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola de Regadío. SRNUP-E.

Art. V.7.12. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Estructural Actividades extractivas. SRNUP-E.

Art. V.7.13. Condiciones específicas para la regulación del Suelo Rustico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (Carreteras, ferrocarril e infraestructuras básicas). SRNUP-I.

SEGUNDA: Además, la Modificación Puntal también plantea adaptar la Ordenación del Suelo Rústico al marco de protección del Medio Natural, como consecuencia de haber sido establecida con posterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva del POM vigente (CPU de 27/02/2003). Planteándose ahora lo siguiente:

- Actualizar los ámbitos de protección a los que se refiere la declaración de Espacios Naturales Protegidos.

- Recoger la incidencia de las determinaciones de aplicación de la Red Natura 2000, por la existencia de LIC y ZEPAs, (siendo la declaración de una de estas últimas posterior a la fecha de vigencia del planeamiento actual), así como otros elementos de interés natural recogidos en la legislación urbanística, territorial y ambiental de Castilla-La Mancha.

Las nuevas **Categorías y Subcategorías** que propone la MP/POM, con la delimitación gráfica de los ámbitos que cada una de ellas conlleva, son las siguientes:

- SRNUP-A: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental:

- Zona de protección del dominio público hidráulico, perímetros de captación de aguas de abastecimiento según delimitación del Plan Especial Alto Guadiana y las vías pecuarias clasificadas. Se incluyen las zonas de protección respectivas.

- SRNUP-N: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural:

- Reserva Natural Laguna de Salicor, incluyendo su Zona periférica de protección establecida en su PORN.

- Zonas LIC, ZEPA y hábitats naturales de interés prioritario, de acuerdo con su declaración.

- Elementos geomorfológicos de protección especial, delimitados a raíz de nuevos estudios sobre la geomorfología de los depósitos eólicos y formas de erosión.

- Zonas sensibles por biotopos, presencia de fauna y flora valiosa, elementos naturales destacados.



- SRNUP-C: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural:

-Ámbitos de protección arqueológica en suelo rústico definidos en la Carta Arqueológica del municipio.

-Cinco ámbitos de protección de los ocho existentes se encuentran solapados con otras categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

- SRNUP-P: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística:

-Se establece una nueva delimitación que corresponde a una extensa superficie que incluye el paraje denominado La Sierra, próximo a los molinos de Campo de Criptana, el altozano de la Ermita de la Virgen de Criptana y su entorno, con una situación visual dominante sobre el casco urbano y llanura manchega.

-SRNUP-E: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola:

-Corresponde a la zona regable de Peñarroya. Mantiene prácticamente la delimitación anterior ajustando los terrenos afectados por la autovía y su zona de servidumbre.

-SRNUP-E Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Actividades Extractivas:

-Se refiere a las canteras de piedra caliza activas y autorizadas en este momento.

-SRNUP-I: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos:

-Dominio público de ferrocarril y su zona de protección. Dominio público de autovía, carreteras y caminos, así como su zona de servidumbre. Franjas de afección de las líneas eléctricas, canales, tuberías, etc. y sus instalaciones anexas.

-SRR: Suelo Rústico de Reserva:

- El resto de terrenos, excluyendo el suelo urbano y urbanizable, del término municipal no incluido en las categorías anteriores.

Cuantitativamente, la superficie total del ámbito espacial de todo el Suelo Rústico que abarca la MP/POM, es decir, ACTUALMENTE, es de 29.920,21 Hectáreas, descompuesta en el POM vigente, de la siguiente forma:

-Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, entre todas las Subcategorías: **8.324,00 Has.**

-Suelo Rústico de Reserva: **21.596,21 Has.**

-Superficie total entre SRNUEP + SRR: **8.324,00 Has. + 21.596,21 Has. = 29.920,20 Has.**

Mediante la MP/POM, las NUEVAS superficies de ambas Categorías de Suelo Rústico, quedarán como se especifica a continuación:



- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, entre todas las Subcategorías: **11.251,01 Has.**
- Suelo Rústico de Reserva: **18.669,20 Has.**
- Superficie total entre SRNUEP + SRR: **11.251,01 Has. + 18.669,20 Has. = 29.920,20 Has.**

De forma comparada, según se detalla en el siguiente cuadro comparativo extraído del Documento Técnico de la Evaluación Ambiental Estratégica de la que dispone la MP/POM, **se puede comprobar la disminución de Suelo Rústico de Reserva, frente al mismo aumento de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección**, siendo este de unas 2.927,00 Has.

Tabla resumen de superficies (en Ha.)

Categoría de SUELO RÚSTICO	Alternativa 0: POM vigente	ALTERNATIVA ELEGIDA: Modificación PROPUESTA	VARIACIÓN
Protección AMBIENTAL y NATURAL	6.830,82	9.719,97	+2.889,15
Protección PAISAJÍSTICA	557,11	313,04	-244,06
Protección CULTURAL (Carta Arqueológica)	no contemplada	4.150,47 de las que 2.314,90 se superponen a otras categorías	1.835,57 de afección cultural
Protección VALORES AGRÍCOLAS	233,13	239,14	+6,01
Protección de Infraestructuras	702,94	978,86	+275,92
SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Total categorías	8.324,00	11,251,01	+2.927,02
SUELO RÚSTICO DE RESERVA	21.596,21	18.669,20.	-2.927,01

5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

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

6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

1.-El Documento del Texto Refundido del Estudio Ambiental Estratégico, de fecha mayo de 2025, deberá forma parte e integrarse en el Documento Técnico Urbanístico Refundido, de fecha noviembre de 2025

2.-El Documento Técnico de la MP/POM deberá perfeccionarse, parcialmente, en los siguientes aspectos, relacionado con la nueva Normativa Urbanística establecida en el **TÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO:**

-Los Artículos que correspondan del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (RSR/LOTAU) que se citan en el mencionado TÍTULO V, deberán recoger además el Artículo/s 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, con el

**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



que tendrían correspondencia directa, ya que existen Artículos del RSR/LOTAU, sin modificar, que se ven afectados por diferentes “Modificaciones” recogidas en el mencionado Texto Refundido de la LOTAU.

En este sentido, por ejemplo, se cita el caso del **Art. V.2.7. Canon de participación municipal**; cuyo literal es: “*Los actos para la implantación de usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, excepto las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público, conllevarán el abono al Ayuntamiento del canon previsto en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, equivalente al dos por ciento (2%) del total de la inversión de las obras, construcciones e instalaciones a realizar, y que podrá materializarse en suelos a favor del municipio Modificación*”

Ya que el mencionado Art. V.2.7., concretamente, se vería afectado directamente por la nueva redacción del Artículo 64.3.a) b) c) 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.

3-Sería recomendable recoger en la nueva Normativa Urbanística que establece la presente MP/POM, la obligatoriedad de ajustar cualquier actuación de ejecución sobre Suelo Rústico, a las condiciones y requisitos que se establecen en el Título IV, Capítulo II, Secciones 2, 3, 4, 5 y, 6 del RSR/LOTAU, Artículos 17 al 32 del mismo. Artículos, relativos a los “**Requisitos Sustantivos**” para los diferentes Usos y Actividades a implantar en Suelo Rústico.

4.-Se deberán reordenar los Artículos de los que consta el Capítulo 5, correspondiente a “Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; ya que del Artículo. V.5.1. ·Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones”, se pasa directamente al Artículo V.5.3. “Condiciones estéticas”; o al menos justificar la inexistencia del Artículo V.5.2.

5.-En determinadas y diferentes partes tanto del Documento Técnico Urbanístico como del Documento del Texto Refundido del Estudio Ambiental Estratégico del anterior, se confunde el término “Categoría” de Suelo Rústico con el de “Subcategoría” de Suelo Rústico”, a las que se refieren los Artículos 3, 4, 5 y 6 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

6. En especial, se deberán incluir las limitaciones a los Usos a Implantar en las Zonas Inundables, conforme a lo establecido en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 17 de abril de 2024.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ El representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana plantea la siguiente duda: si se ha reflejado lo que ellos informaron en el trámite de consultas, ya que su conclusión era que para informar favorablemente se deberían incorporar las

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



limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables en el texto, su informe era de abril de 2024.

Responde el representante de la DP de Desarrollo Sostenible D. Juan Antonio Herreros Ortega, que la Evaluación Ambiental Estratégica de 27 de marzo de 2025 (publicada el 4 de abril) sí recoge limitaciones.

El ponente D. Antonio Mateo Sánchez señala que, para mayor tranquilidad, pueden incluirse en el acuerdo de esta Comisión dentro del punto 6º (condiciones). Por ello se acuerda reflejar que se deberán incluir las limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables, conforme establecía el Informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 17 de abril de 2024.

- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia, incluyendo lo acordado dentro del punto 6

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 complete el Documento Técnico de la MP/POM. de referencia, conforme a lo indicado 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 las correcciones técnicas correspondientes exigidas en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

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. – MORAL DE CALATRAVA - Plan Parcial de Mejora del Sector Urbanizable denominado “SECTOR 8 Industrial” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante, previo a la Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Entrada telemática del expediente y número de Registro Electrónico:** 26 de febrero de 2026. Entrada nº 698.078.
- **Autor Documento Urbanístico:** Estrategias Urbanas y Civiles, S.L. Isidro Javier Zapata Romero, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** septiembre 2024.
- **Población:** 5.184 Habitantes (INE 1-1-25).
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPU de 26/08/1993, DOCM de 22/09/1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Moral de Calatrava.

2.- OBJETO:

El presente Plan Parcial de Mejora (PPM), plantea delimitar y definir a nivel de Ordenación Detallada un nuevo Sector Urbanizable, denominado “Sector 8 Industrial”, promovido por el Ayuntamiento de Moral de Calatrava, procedente del cambio de Clasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable.

Posteriormente a la Aprobación Definitiva del mencionado PPM, este se integrará como Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) correspondiente, y que será desarrollado mediante “Gestión Directa” por el propio Ayuntamiento.

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



3.- TRÁMITACIÓN:

El expediente se remite para Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38.3 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 139.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

1º Información Pública:

- Publicación DOCM nº 205, del 23 de octubre de 2025.
- Publicación Diario Lanza, del 7 de octubre de 2025.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones de ningún tipo, según el Certificado Municipal emitido expresamente a este efecto, de fecha 21 de noviembre de 2025.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales de fecha: 25 de febrero de 2026.

2º Concertación Administrativa: Consulta realizada a los Ayuntamientos colindantes al T.M. de Moral de Calatrava.

- Ayuntamientos colindantes que **no** han contestado al trámite de Consulta:

- Almagro.
- Manzanares.
- Granátula de Calatrava.

- Ayuntamientos colindantes que **sí** han contestado al trámite de Consulta:

- Santa Cruz de Mudela.
- Bolaños de Calatrava.
- Valdepeñas.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha del Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
---	----	----	--



Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: URBA 2/24) (24/marzo/2024 y 25/octubre/2024)	X	Existen dos Informes, siendo determinante el segundo de ellos, cuya síntesis es la siguiente: <u>Informe Favorable, con sujeción al literal de las siguientes dos condiciones:</u> - “Proceder a la mejora, renovación y/o rehabilitación de las redes e infraestructuras del servicio de abastecimiento, con el objeto de reducir el consumo actual”. - “Solicitar la correspondiente autorización de vertido, en el caso de que las aguas pluviales se pretendan verter, directa o indirectamente, al DPH”.
Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas. Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real. Informe observaciones/sugerencias en materia de Protección Civil. (Ref.: 01-2901/2024-MACD22) (1/febrero/2024)	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/febrero/2024)	X	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 que sea 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.	X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Estatal.



Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. ADIF		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. Afección a la CM-412, desde la que tiene su acceso el “Sector 8 Industrial”. (Ref.: CR-3213-13-SC) (23/mayo/2024 y 28/enero/2025)	X		Existen dos Informes, siendo determinante el segundo de ellos, cuya síntesis es la siguiente: Informe Favorable, con <u>condicionantes, de los que se destaca la necesidad de ejecutar la glorieta proyectada con las características especificadas</u> , para la correcta conexión tanto del Sector 8 Industrial, objeto del Plan Parcial de Mejora de referencia, como del Sector 5 Industrial, ya existente, desde la CM-412, a la entrada de la localidad de Moral de Calatrava, desde Valdepeñas.
Carreteras de la Red Local de la Excma. Diputación Provincial.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Local.
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico. (Expte. Cultura: 24.2590) (14/noviembre/2024)	X		El Informe aportado hace referencia a determinadas subsanaciones que se deben realizar respecto del Documento Técnico del Plan Parcial de Mejora; <u>ya que en este último no se hace referencia a la afección parcial del ámbito espacial del nuevo Sertor 8 Industrial, respecto del “Ámbito de Protección denominado A12-EL RASO”</u>
Delegación Provincial competente en Materia de Salud. Recabado en el trámite de consultas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. (17/diciembre/2024)	X		En el Informe emitido se indica que no se estima necesario realizar sugerencias.



Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad. Informe nº 1 (Expte.: U 2402) (29/enero/2024)	X	Informe con tres Observaciones, de las que se destaca la primera de ellas, por considerarla totalmente determinante, y cuyo literal se transcribe a continuación: <i>“La documentación aportada resulta <u>incompleta</u> en cuanto al cumplimiento de la normativa de accesibilidad, por lo que deberá concretarse o, llegado el caso, corregirse, con base en las observaciones indicadas en el presente informe”.</i>
Entidad competente en Materia de Accesibilidad.	X	Ni se aporta ni se justifica su solicitud. No obstante, se puede prescindir de él, puesto que se aporta Informe de la Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Equipamientos Educativos y Deportivos)	X	No resulta necesario, al tratarse de un Sector de Suelo Urbanizable con Uso Industrial, y no Residencial.
Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible. (Ref.: 38/24) (22/marzo/2024)	X	Del Informe aportado se destaca el siguiente literal: <i>“No se observan afecciones al ámbito de nuestras competencias provocadas por las actuaciones recogidas en el PPM del Sector 8 Industrial, incluyendo las lagunas volcánicas presentes en el municipio, así como sus cuencas vertientes, ni dominio público de montes ni vías pecuarias, por lo que no se exponen sugerencias”.</i>



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. (19 y 30/septiembre/2025) Informe emitido por la Concejalía de Política Social, Mayores, Sanidad, Discapacitados, “<u>Igualdad y Mujer</u>” del Ayuntamiento de Moral de Calatrava. (19/febrero/2026)	X	Solicitado en dos ocasiones y no aportado, o al menos no emitido; por lo que, ante esta situación, el Ayuntamiento presenta Informe Técnico sobre “<i>Impacto de Género en el PPM del Sector S-8 Industrial de Moral de Calatrava</i>”, emitido directamente por la Concejalía competente, entre otras, en materia de “Igualdad y Mujer”, y de cuya lectura se considera suficientemente justificado el cumplimiento de la materia a la que debe referirse este tipo de Informe Sectorial.
--	---	---



Compañía Suministro Eléctrico: ufd-Grupo Naturgy. UFD Distribución Electricidad, S.A. (Ref.: AF20250623) (21/octubre/2025)	X	Del Informe aportado se destacan los siguientes literales por considerarlos determinantes: -“La variación de la ubicación o trazado de una instalación de transporte o distribución de energía eléctrica como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración comportará el pago del coste de dicha variación por parte de la Administración competente sobre dicho proyecto o plan”. -“La Administración competente sobre el proyecto o plan del que derive la necesidad de variación de la línea, una vez que éste haya sido aprobado, abonará al titular de la línea el coste de la variante y los perjuicios ocasionados” -“En los supuestos de actuaciones urbanísticas, el suelo necesario para subestaciones y el suelo o locales destinados a centros de transformación, <u>no computando a efectos de volumetría</u>, se definirán como servicios dotacionales, en su caso infraestructuras básicas de suministro, y serán costeados por el promotor o urbanizador”
Compañía Suministro Gas: Gas Natural-Redes GLP, S.A./Nedgia Castilla La Mancha, S.A. (Expte. Nedgia: C-CDR-20250011) (19/noviembre/2025)	X	Del Informe aportado se destaca el siguiente literal: -“En respuesta a su escrito que hace referencia al tema del asunto y la documentación aportada, les comunicamos que en la actualidad NO existen instalaciones de gas, propiedad de Gas Natural Redes GLP, S.A. en la zona de proyecto”.

Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: FCC Aqualia, S.A. (15/enero/2026)	X	Informe relativo, entre otras cuestiones, a las características, estado y capacidad tanto de la Red de abastecimiento de agua potable, como de la Red de saneamiento y depuración existentes; así como a la identificación física y características de los puntos de conexión de estas últimas con las nuevas Redes locales de abastecimiento y de saneamiento con las que contará el Sector 8 Industrial cuando sea Urbanizado.
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 de España SAU. (Artº 35,2 LGT) (22/septiembre/2025)	X	Informe solicitado a Telefónica de España, SAU, y no aportado, o al menos no emitido. Ante la ausencia del Informe solicitado, el Informe Técnico Municipal aportado, de fecha 25 de febrero de 2026, justifica y especifica lo que literalmente se recoge a continuación: -“Con respecto a la ausencia de informe por parte Telefónica de España S.A.U, este técnico informante considera suficiente la infraestructura de telecomunicaciones en la zona”. -“El PPM S8 plantea una red subterránea con prisma 4C Ø63mm + tritubo que entronca con la red aérea existente en las proximidades de la zona de la glorieta proyectada”.
Compañía Logística de Hidrocarburos: Exolum.	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por el ámbito, o por las inmediaciones, del nuevo Sector Urbanizable “Sector 8 Industrial”



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

El Expediente Urbanístico de referencia dispone de Resolución de 26/06/2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Mejora del “Sector 8 Industrial”, Expte.: SIY3-2024-CR-00001, promovido por el Ayuntamiento de Moral de Calatrava en Ciudad Real (DOCM nº 129, del 8 de julio de 2025).

3º Aprobación Inicial del PPM: Mediante Resolución de Alcaldía nº 2025/1412, de fecha 3 de octubre de 2025.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA:

-Disponer de suelo de Uso Industrial en una **ubicación inmejorable**, estando ubicado el nuevo Sector 8, cuyo acceso se realizará desde la CM-412, **a escasos 14 kilómetros de la Autovía A-4. De esta forma se potencia el Uso Industrial ya existente a la salida del casco urbano de Moral de Calatrava por la mencionada CM-412, dirección a Valdepeñas.**

-Conformar una **red viaria jerarquizada que dé respuesta no sólo a las necesidades locales del ámbito de actuación, sino que resuelva y articule el “nudo viario” de entrada a la ciudad**, creando una nueva rotonda en la CM-412 que sirva para marcar la entrada al núcleo urbano, así como la entrada a la vía principal del futuro Polígono Industrial **Sector Industrial 8** que se desarrollará, tanto al Polígono industrial del **SI-5** como de la **UE 3.1**, esta última también Industrial, existentes al otro lado de la CM-412 como Suelo Urbano Consolidado en ambos casos. **Por lo que la nueva ubicación del Sector 8, potencia y refuerza aún más la tendencia Industrial de la zona.**

-Dotar al Ayuntamiento de Moral de Calatrava de “**Suelo Industrial Público**” con el que poder intervenir en el mercado del suelo, de cara a facilitar la implantación de las actividades que se consideren prioritarias para el futuro del municipio.

-Crear un polígono que pueda **satisfacer las necesidades de Suelo Industrial tanto de la demanda local** ya existente en el interior del municipio que requerirá tamaños pequeños de parcela, como la de la demanda de nuevas empresas que necesite **grandes parcelas de Suelo Industrial.**

-Potenciación de los medios de transporte no contaminantes, como la bicicleta, mediante el **establecimiento de un carril-bici en las zonas verdes para comunicar el polígono con el centro de la población**, así como diseñar las calles con parámetros de cicloviales de velocidad reducida que puedan hacer que coexista el tráfico de vehículos a motor con el tráfico ciclista.

5.- DESCRIPCIÓN RESUMIDA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA (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):

El PPM de referencia lo que plantea fundamentalmente es el cambio de Clasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable con uso Industrial, para posteriormente desarrollar el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), a desarrollar por Gestión Directa, y del que el presente PPM de ahora, formará parte de la Alternativa Técnica del futuro PAU. En cuanto a la ejecución, en el PPM se asume una única Unidad de Actuación coincidente con la totalidad del Sector y con el Sistema General adscrito; sin perjuicio de que se puedan delimitar otras Fases de Ejecución.

Los Polígonos Catastrales y las Parcelas de estos, afectadas por el cambio de Clasificación de Suelo, son las que se recogen en el siguiente cuadro, extraído de la Memoria Informativa del PPM:

Los polígonos y parcelas catastrales que conforman el ámbito de actuación son:

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL (%)	SUPERFICIE A CONSIDERAR EN EL PPM (m ²)	REFERENCIA CATASTRAL
1	9	16	11.641,06	5,29%	5.700,51	13058A00900016
2	9	41	8.209,82	6,48%	6.982,83	13058A00900041
3	9	268	17.693,74	13,66%	14.722,72	13058A00900268
4	9	23	4.212,53	1,87%	2.011,16	13058A00900023
5	9	25	16.416,98	12,17%	13.124,24	13058A00900025
6	9	27	4.025,25	1,99%	2.148,35	13058A00900027
7	9	29	3.583,23	1,76%	1.896,82	13058A00900029
8	9	271	6.490,62	2,81%	3.028,40	13058A00900271
9	9	43	5.269,68	4,83%	5.211,49	13058A00900043
10	9	254	994,35	0,92%	994,35	13058A00900254
11	9	255	1.019,19	0,95%	1.019,19	13058A00900255
12	9	42	3.824,00	3,55%	3.824,00	13058A00900042
13	9	259	771,78	0,72%	771,78	13058A00900259
14	9	256	798,13	0,44%	471,20	13058A00900256
15	9	38	25.959,03	23,54%	25.381,55	13058A00900039
16	9	270	18.997,15	17,62%	18.997,15	13058A00900270
17	9	47	2.079,53	1,41%	1.516,91	13058A00900047

Tabla 1. Estructura de la propiedad I.

Por otro lado, la glorieta de acceso está formada por:

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	Porcentaje sobre el total (%)	SUPERFICIE A CONSIDERAR EN EL PPM (m ²)	REFERENCIA CATASTRAL
Superficie Total de la Unidad de Actuación	100,00%	107.802,65		Superficie Total de la Unidad de Actuación	100,00%	107.802,65
1	9	16	11.641,06	1	9	16
Dominio Público Viario JCCM	9	9006	24.924,60	Dominio Público Viario JCCM	9	9006
Dominio Público Viario Municipal				Dominio Público Viario Municipal		
18	13	229	2.701,56	18	13	229
19				13	220	20.480,80

Tabla 2. Estructura de la propiedad II.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



En el siguiente cuadro resumen, extraído del PPM, se reflejan el reparto superficial según los diferentes Usos de la Ordenación Detallada y los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que se establecen para el Sector 8; así como la Edificabilidad/Aprovechamiento resultante como consecuencia de la Edificabilidad Neta establecida en la Normativa Urbanística que igualmente se establece en el PPM:

USOS LUCRATIVOS				
Zonas de Ordenanza	Código	Superficie (m ² s)	Coef. Edific. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
INDUSTRIAL	I-1	65.314,90	1,0000	65.314,90
Total lucrativo		65.314,90		65.314,90
DOTACIONES				
Calificación	Código	Superficie (m ² s)	Porcentaje del Sector	Porcentaje del Sector-SSGG
Zonas Verdes	ZV-1	7.980,46	7,40%	7,55%
	ZV-2	857,41	0,80%	0,81%
	ZV-3	800,00	0,74%	0,76%
	ZV-4	1.033,33	0,96%	0,98%
	TOTAL	10.671,20	9,90%	10,09%
Zona Ajardinada	ZA	1.318,99	1,22%	1,25%
Equipamientos	EQ	5.394,17	5,00%	5,10%
Comunicaciones	Red viaria Local	23.018,96	21,35%	21,77%
Total suelo dotacional		40.403,32	37,48%	38,22%
SSGG Infraestructuras	SG INF	2.084,43	1,93%	1,97%
TOTAL SECTOR		107.802,65		
TOTAL SECTOR - SSGG		105.718,22		
SSGG Comunicaciones exterior adscrito		706,64		
TOTAL PLAN PARCIAL		108.509,29		



En cuanto al Estándar Urbanístico de Calidad Urbana relativo a las Plazas de Aparcamiento Público, en relación con las Plazas de Aparcamiento Privadas, se establecen:

- 327 plazas privadas.
- 164 plazas públicas, de las que 5 de ellas serán para personas con movilidad reducida.

El PPM cuenta además con su Normativa Urbanística específica para el Sector 8, destacándose de la misma las siguientes características y parámetros urbanísticos más significativos:

- Uso Global: Industrial.
- Usos Pormenorizados:
 - a) Industrial en todas sus categorías.
 - b) Terciario en todas sus categorías.
 - c) Dotacional de carácter tanto público como privado en cualquier categoría.
- Parcela mínima: 500,00 m²s.
- Frente mínimo de Parcela: 15,00 m.
- Retranqueos exteriores: Las edificaciones y construcciones se adosarán a las medianerías laterales y tendrán un retranqueo obligatorio de 5 m de la alineación exterior
- Número de plantas: 3 (PB+ 2).
- Altura máxima: 11,00 m.
- Edificabilidad Neta máxima: 1,00 m²t/m²s
- Ocupación máxima: la resultante de aplicar los parámetros anteriores.

En cuanto a los gastos totales de las Obras de Urbanización previstos, incluidos los gastos generales (13% de PEM), el Beneficio Industrial del contratista (6% del PEM) y el IVA actual (21% sobre el total), y con carácter provisional, puesto que será el Proyecto de Urbanización el que determinará el PEM definitivo, serían los siguientes:

1. TOTAL GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
Capítulos	Costes
Total Presupuesto Ejecución Material	1.702.797 €
Gastos generales + Beneficio Industrial (19%)	323.531 €
Total gastos de obras de urbanización	2.026.328 €
Incremento IVA (actualmente 21%)	425.529 €
Total gastos obras urbanización IVA incluido	2.451.857 €

**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



6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse 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 Ref.: 01-2901/2024-MACD22, en materia de Protección Ciudadana de fecha 1 de febrero de 2024.

-Nuevo Informe del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, que corrobore la subsanación del Documento Técnico del Plan Parcial de Mejoras, a la que se refiere el Informe aportado (Expte. Cultura: 24.2590), emitido por el mencionado Servicio en fecha 14 de noviembre de 2024, relativo a la afección parcial del ámbito espacial del nuevo Sector 8 Industrial, respecto del “Ámbito de Protección denominado A12-EL RASO”

-Nuevo Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, competente en materia de Accesibilidad, mediante el que se justifique el cumplimiento de las TRES Observaciones a las que se refiere el Informe nº1 aportado (U 2402), emitido en fecha 29 de enero de 2024.

-Nueva solicitud de Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud, relativa expresamente a las posibles restricciones de “Actividades Industriales” a implantar en el Sector 8 Industrial.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Plan Parcial de Mejora del Sector 8 Industrial, deberá corregirse y completarse según recogen las siguientes Observaciones:

-En general, el PPM deberá adaptarse a todo aquello que proceda de las condiciones o exigencias, tanto de los Informe Sectoriales de los que se ha dispuesto, como de aquellos a los que se hace referencia en el apartado anterior, relativo a “Consideraciones Administrativas”.

En cuanto a esta exigencia, se destacan las condiciones recogidas en el Informe Favorable emitido por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la JCCM, de Ref.: CR-3213-13-SC, emitido en fecha 28/enero/2025.

-En el apartado 5.1. de la Memoria Informativa, relativo a “Estructura de la Propiedad”, deberá reflejarse el porcentaje de Suelo Rústico incluido en el ámbito del PPM del que dispone y/o es titular el Ayuntamiento de Moral de Calatrava en este momento procedimental.



-Del número de Plazas de Aparcamiento Públicas, deberán descontarse las correspondientes a los accesos/vados a las parcelas; al menos, las correspondientes a los accesos vehiculares a las parcelas de la parcelación que se refleja en el Plano de Ordenación Detallada, OD.9, correspondiente a “Parcelación Orientativa”

-En cuanto a la Altura Máxima que se establece en el Artículo 42.2.b) de las Normas Urbanísticas del PPM, relativo a “*Condiciones de la edificación*”, cuyo literal es el siguiente:

b) La altura máxima de la edificación sobre rasante, medida en metros, será de 11,00 metros.

Deberá especificarse, si los 11,00 m serán a alero, o a la cumbrera de la edificación.

-Relacionado con el futuro Proyecto de Urbanización del Sector 8, y al igual que se cuantifican el número de Plazas de Aparcamiento Públicas destinadas a personas con Movilidad reducida, se deberán prever las dotaciones mínimas para la recarga de vehículos eléctricos, tanto en los estacionamientos localizados en edificaciones de nueva construcción como en los nuevos viarios con los que contará el Sector 8, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

Por tanto, e igualmente, de cara a la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente, se deberá tener en cuenta que, en la vía pública, deberán efectuarse las instalaciones necesarias para dar suministro a las estaciones de recarga ubicadas en las plazas destinadas a vehículos eléctricos que pudieran estar previstas en el Planes de Movilidad Sostenible supramunicipales o municipales. En los nuevos viales públicos propuestos se deberán localizar los aparcamientos ubicados en la Vías públicas que contarán con una estación de recarga eléctrica, cumpliendo lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables”.

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 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 **INFORMAR FAVORABLEMENTE el PPM del Sector 8 Industrial** de referencia por considerar que, tanto el procedimiento administrativo seguido como el contenido del mencionado PPM se ajustan a lo que para ambos establecen 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 y el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; por lo que la formulación del presente PPM por parte del Ayuntamiento de Moral de Calatrava se considera justificada; así como que, igualmente, el contenido técnico del mismo se ajusta a lo que para ese tipo de “Plan Parcial de Mejora”, se determina en los mencionados Decreto Legislativo y Reglamento de Planeamiento.

La futura Aprobación Definitiva del PPM por parte del Ayuntamiento, estará **CONDICIONADA** a que se complete el Expediente Administrativo y se subsane la Documentación Técnica comprensiva del PPM según se especifica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos respectivamente a “Consideraciones Administrativas” y a “Observaciones Técnicas”. Comprobaciones que deberán ser Informadas por los Servicios Técnicos Municipales, previamente a la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento Pleno correspondiente.

El Informe Preceptivo y Vinculante que ahora emite la CPOTyU deberá entenderse sin perjuicio de la futura viabilidad de los Usos y Actividades a implantar en el Sector 8, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

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 06/2026. Expediente Tramita KM7A CR-26/0182 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE ALMACENAMIENTO DE ENERGÍA, BESS LA NAVA DE 20,84 MW DE POTENCIA INSTALADA, CON BATERÍAS EN HIBRIDACIÓN CON LA PLANTA FOTOVOLTAICA “LA NAVA”, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN, promovido por NATURGY RENOVABLES, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 64, Parcela 1000.
- **Referencia Catastral:** 13015A064010000000IT
- **Acceso previsto a las Instalaciones de Almacenamiento de Energía:** Desde el mismo acceso que actualmente tiene la PSF/ “La Nava”, donde quedarán integradas.
- **Finca Registral a la que se extenderá la Calificación Urbanística:** 7.386
- **Registro de la Propiedad de:** Almodóvar del Campo.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable, Tipo B y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Vertiente de Zahurdones)
- **Superficie de la parcela:** 1.585.559,00 m²s.
- **Superficie a ocupar por las Instalaciones de las Baterías de Almacenamiento:** 2.530,00 m²s, dentro del perímetro vallado de la PSF/ “La Nava”
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto de Ejecución de Planta de Almacenamiento de Energía en Baterías en Hibridación con la Planta Solar Fotovoltaica “La Nava”. Artur Oliveras Sanz, Graduado en Ingeniería Industrial, Ingeniero Eléctrico. Enero de 2023
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

A la Planta Solar Fotovoltaica relacionada directamente con las Baterías de Almacenamiento de Energía que ahora se pretenden Instalar, se le Otorgó Calificación Urbanística en **CPOTyU de sesión del 14 de febrero de 2018**, tratándose entonces del siguiente Expediente: ALMODÓVAR DEL CAMPO – Expte.: 6/2018 para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, DENOMINADA “LA NAVA” DE 49,00 MW pico (45,00 MW nominal), promovido por GAS NATURAL FENOSA RENOVABLES, S.L. Situación: polígono 64, parcelas 1, 3, 4, 1000, 1001 y 9027.

Los 9 “Contenedores de Baterías de Almacenamiento” de ahora se localizarán en “parte” del Suelo Rústico vinculado a la Calificación Urbanística de la PSF de entonces, tratándose concretamente de la Parcela 1000 del Polígono Catastral 64.

Actualmente, la PSF “La Nava” evacúa la energía eléctrica generada a través de la Subestación La Nava, desde donde se transmite mediante una línea eléctrica de 45 kV hasta el punto frontera con la red eléctrica, que se sitúa en la Subestación Costanilla, propiedad de Unión Fenosa Distribución.

Las características más significativas de la Instalación de la “Hibridación” de referencia, son las siguientes:

- Tipo de módulo: almacenamiento.
- Tipo almacenamiento: Ion-litio.



- Capacidad de almacenamiento de energía: 46,656 MWh (nueve contenedores de baterías con una capacidad instalada por contenedor de 5,184 MWh).
- Capacidad de almacenamiento equivalente de 2,35 h.
- Potencia instalada del almacenamiento: 20,84 MW.
- Potencia total de la hibridación: 67,04 MW.
- Capacidad de acceso, según lo estipulado en los permisos de acceso y conexión, otorgados por UFD Distribución Electricidad, SA: 49,9 MW.

La Instalación de Almacenamiento de energía «**BESS La Nava**» evacuará la energía generada a través de una línea eléctrica de 20 kV hasta la Subestación La Nava 45/20 kV existente, la cual requiere ser ampliada. En concreto, las modificaciones en la SET La Nava 45/20 kV incluyen lo siguiente:

- Una nueva celda de línea procedente de la planta de baterías.
- Dos nuevos módulos con transformadores de tensión para medida de tensión de barras de 20 kV.
- Un juego de transformadores de intensidad para medida, a incorporar en la salida de barras de la celda existente adyacente a la celda de transformador, lado de la planta fotovoltaica.

La conexión con la red eléctrica se realizará a través de las Instalaciones ya existentes (Subestación y Línea aérea) que actualmente prestan servicio a la Planta Solar Fotovoltaica “La Nava”; ya que al tratarse de una nueva instalación en “Hibridación” se pueden utilizar los permisos de conexión y la capacidad de acceso a la red ya concedidos para la misma.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 8.685.927,19 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 76, de 23/abril/2026.
 - Diario La Tribuna, de 20/abril/2026.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante la Plataforma Tramita de fecha 19 de marzo de 2026 (Expte.: KM7A CR-26/0182).
 2. Anteriormente, con fecha **27 de octubre de 2025** (Salida nº 1.151.861) desde el Servicio de Urbanismo se le comunicó al Ayuntamiento de Almodóvar del Campo que la **Licencia Urbanística concedida por ese Ayuntamiento, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 26 de septiembre de 2025,** a NATURGY RENOVABLES, S.L.U., destinada AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE PLANTA DE



ALMACENAMIENTO DE ENERGÍA (BESS LA NAVA) CON BATERÍAS EN HIBRIDACIÓN CON LA PLANTA FOTOVOLTAICA “LA NAVA”, y que el Ayuntamiento remitió a esta Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico del pasado 15 de octubre con entrada nº 4.160.395, **necesitaba de la correspondiente Calificación Urbanística previa, en base a los argumentos recogidos en el escrito remitido al efecto.**

De entre todos los argumentos, se destaca el siguiente:

-Las Instalaciones existentes están asociadas a la “GENERACIÓN DE ENERGÍA” mientras que las que ahora se pretenden implantar, al objeto de “Ampliar” las anteriores, lo están al “ALMACENAMIENTO DE LA ENERGÍA GENERADA”. Por lo que la “ACTIVIDAD” de las nuevas Instalaciones, aun continuando siendo Energética, es diferente a la de las Instalaciones a las que complementan.

3. Como consecuencia del requerimiento descrito en el punto anterior, el promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de abril de 2026.
4. Se aporta Informe Técnico Municipal, no “Comparativo”, de fecha 26 de septiembre de 2025, del que se destaca el siguiente literal subrayado: *“Según lo anteriormente expuesto, la actuación solicitada descrita en el proyecto, se considera conforme a la Ordenación Urbanística y Territorial vigente, no existiendo, por tanto, inconveniente en acceder a lo solicitado y se Informa Favorablemente, siempre y cuando se cumpla con el condicionado técnico establecido”.*
5. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de sesión Ordinaria, de fecha 16 de abril de 2026, mediante el que *“se considera conveniente la Calificación Urbanística solicitada para los intereses generales del municipio ya que este tipo de instalaciones, encuadradas en el marco de las energías renovables, reporta un beneficio directo para el medio ambiente en un municipio con el mayor término municipal de la provincia. Además, favorece el desarrollo económico y social de la zona contribuyendo a fijar población en una zona muy afectada por la despoblación”.*
6. Se desconoce si transcurrido el período de Información Pública de la Calificación Urbanística han existido, o no, posibles alegaciones a la misma; ya que, llegado el momento de elaborar el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, el periodo de los 20 días de exposición pública aún no había concluido.
7. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aporta la siguiente Resolución que se considera determinante para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**



-Resolución, con condicionantes, de 21 de febrero de 2025, de la Dirección General de Política Energética y Minas, del Ministerio para la Transición Ecológica y El Reto Demográfico, por la que se otorga a Naturgy Renovables, SLU, **Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción** para la instalación de almacenamiento de energía «BESS La Nava», de 20,84 MW de potencia instalada, y su infraestructura de evacuación, para su hibridación con la planta solar fotovoltaica existente «La Nava», de 46,2 MW de potencia instalada, en Almodóvar del Campo, provincia de Ciudad Real (BOE nº 74, del 27 de marzo de 2025).

De la mencionada Resolución se destaca el siguiente literal: *“No procede la tramitación de la declaración de impacto ambiental debido a que este proyecto no se encontraba, en el momento de su solicitud, dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Al tratarse de una modificación de un proyecto del anexo I de la citada Ley, y de acuerdo con lo establecido en su artículo 7, se ha analizado por parte del promotor si el proyecto puede afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000, así como si puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Dicho análisis recoge las consideraciones y evaluaciones de todos los criterios establecidos en apartado c) del Art. 7.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”*.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ Se Informa 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 se establece en el Artículo 2º relativo a las Características Generales del Suelo No Urbanizable. Protecciones, de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable, del Documento IV relativo a Ordenanzas Urbanísticas de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, concretamente para Usos Compatibles, No Previstos, por Interés Social o Utilidad Pública, a ubicar en Zona



de Tratamiento Especial. Tipo A, por remisión expresa a la Zona de Tratamiento Especial Tipo B. Usos a los que se asimila la presente Instalación Solar Fotovoltaica.

Calificación Urbanística que se Otorga, conforme a lo solicitado expresamente por el Ayuntamiento de Almodovar del Campo en su escrito del 24 de abril de 2026 (R. de Salida nº 2.026/842), de forma “excepcional”; es decir, antes de que finalice el periodo de Exposición Pública de que está siendo objeto la misma a día de hoy. Por tanto, la Licencia Urbanística asociada, concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 26 de septiembre de 2025, resultará legalmente efectiva cuando finalice el plazo de Información Pública anteriormente mencionado, con inexistencia de alegaciones, debiendo corroborarse esta última mediante el oportuno Certificado Municipal al respecto.

No obstante, la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA**, además, a que desde el Ayuntamiento se compruebe, con carácter previo a la **efectividad de la Licencia Urbanística concedida mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 26 de septiembre de 2025**, y a la que se hace referencia en el párrafo anterior; o según proceda, antes del comienzo de la ejecución de las Instalaciones a:

0. La inexistencia de posibles alegaciones o reclamaciones que hayan podido existir durante la Exposición Pública realizada, y que deberá acreditarse mediante el correspondiente **Certificado Municipal expedido a tal efecto.**

1. **Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en la siguiente Resolución que figura en el expediente administrativo y que se considera determinante para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:**

-La Resolución, con condicionantes, de 21 de febrero de 2025, de la Dirección General de Política Energética y Minas, DEL Ministerio para la Transición Ecológica y El Reto Demográfico, por la que se otorga a Naturgy Renovables, SLU, **Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción** para la instalación de almacenamiento de energía «BESS La Nava», de 20,84 MW de potencia instalada, y su infraestructura de evacuación, para su hibridación con la planta solar fotovoltaica existente «La Nava», de 46,2 MW de potencia instalada, en Almodóvar del Campo, provincia de Ciudad Real (BOE nº 74, del 27 de marzo de 2025).

2. Aquellas **CONDICIONES** que le puedan resultar exigibles, procedentes de los Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el acuerdo de la CPOTyU de sesión del 14 de febrero de 2018, mediante el que se le Otorgó Calificación Urbanística a la **INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “LA NAVA” DE 49 MWp**, que ahora se “Hibrida”, y que se especifican a continuación:



-La Resolución de 29 de junio de 2017, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto denominado “Planta Solar Fotovoltaica y Línea de Evacuación asociada” (Expte: PLA-CR-17-0851), situada en el Término Municipal de Almodóvar del Campo y Puertollano, cuyo promotor es “Gas Natural Fenosa Renovables, S.L.” (DOCM nº 134, de 12 de Julio de 2017).

-La Resolución de 22 de septiembre de 2017, de la Dirección General de Industria, Energía y Minería, sobre la Autorización Administrativa previa y de construcción de la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “La Nava”, Infraestructuras auxiliares y de Evacuación. Referencia: 2701/0875 (DOCM nº 198, de 11 de octubre de 2017).

-La Resolución de 22 de septiembre de 2017, de la Dirección General de Industria, Energía y Minería, sobre reconocimiento de Utilidad Pública de la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “La Nava”, Infraestructuras auxiliares y de Evacuación. Referencia: 2701/0875 (DOCM nº 203, de 19 de octubre de 2017).

-El Permiso de Intervención Arqueológica del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 6 de febrero de 2018.

3. El **CONDICIONADO** técnico establecido en el Informe Técnico Municipal Favorable, no “Comparativo”, de fecha 26 de septiembre de 2025.
4. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
5. 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 Fijar el 4% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de Canon de Participación Municipal (2%) y Autonómica (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.c) 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); **así como el establecimiento de otra posible Garantía, diferente a la anterior, relacionada con el posible incumplimiento por parte del promotor de la Calificación Urbanística, respecto 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, 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 este 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) Certificado Municipal relativo a la inexistencia de posibles alegaciones o reclamaciones que hayan podido existir durante la Exposición Pública realizada.

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

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

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

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

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



de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. 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 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.

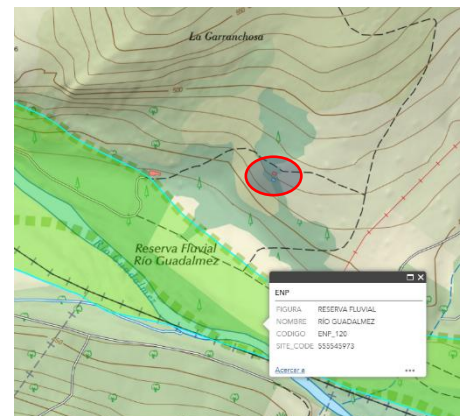
3.2 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 02/2026 KM7A-CR-26/0117 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la REHABILITACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, promovido por BEATRIZ NAVARRETE CASTILLO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que 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 111, Parcela 91.
- **Referencia Catastral:** 13015A111000910000JY, siendo la referencia catastral: 13015A111000910001KU la correspondiente a las edificaciones que en la parcela matriz existen.
- **Finca Registral:** No se aporta, No consta.
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde el camino denominado de Santa Eufemia.
- **Suelo:** SNU ESP PROTECC AMBIENTAL NATURAL por encontrarse en la reserva fluvial del Río Guadalmez.



- Superficie de la parcela: 328.410,00 m²s.



- Superficie construida en la actualidad según catastro:

Vivienda:	41,00 m ²
Almacén:	52,00 m ²
Piscina:	28,00 m ²
Total:	120,00 m²

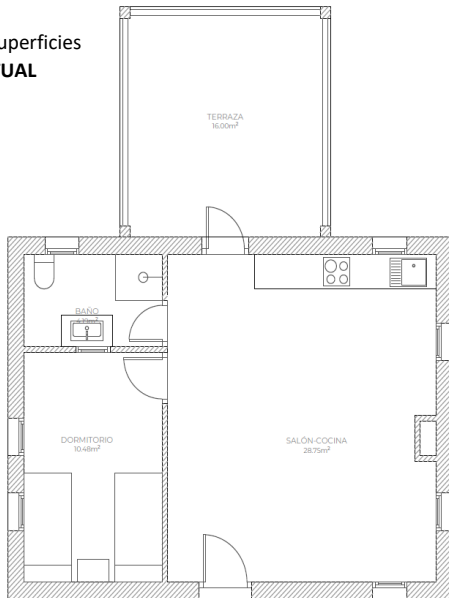
- Superficie construida comprobada por el técnico: 53,00 m²c
- Superficie a ampliar: 0,00 m²c
- Ocupación: $53,00 \text{ m}^2 / 328.410,00 \text{ m}^2 = 0,0002\% < 2\%$
- Figura de Planeamiento Municipal: Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- Documentación técnica, fecha de redacción y autor: PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, sin visado de fecha enero de 2025, redactado por Daniel García López, Arquitecto.
- 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):

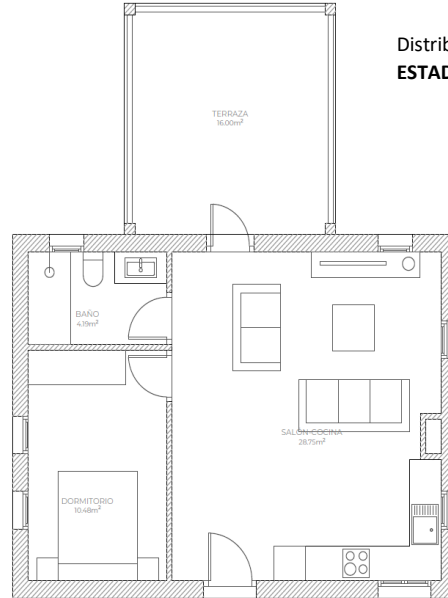
Se pretende rehabilitar una edificación de forma rectangular, distribuida en salón, dormitorio y baño, no se producirán redistribución de espacios, siendo principalmente la actuación de sustitución de instalaciones, carpinterías y de adecentamiento de estancias. También se pretende actuar en una terraza.



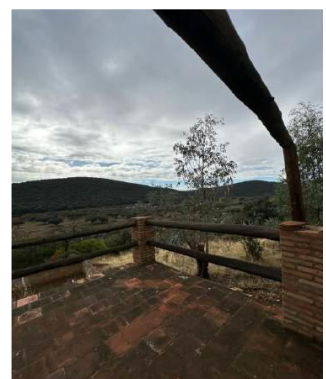
Distribución y superficies útiles **ESTADO ACTUAL**



Distribución y superficies útiles **ESTADO REFORMADO**



Imágenes del estado de la edificación



Según el proyecto:

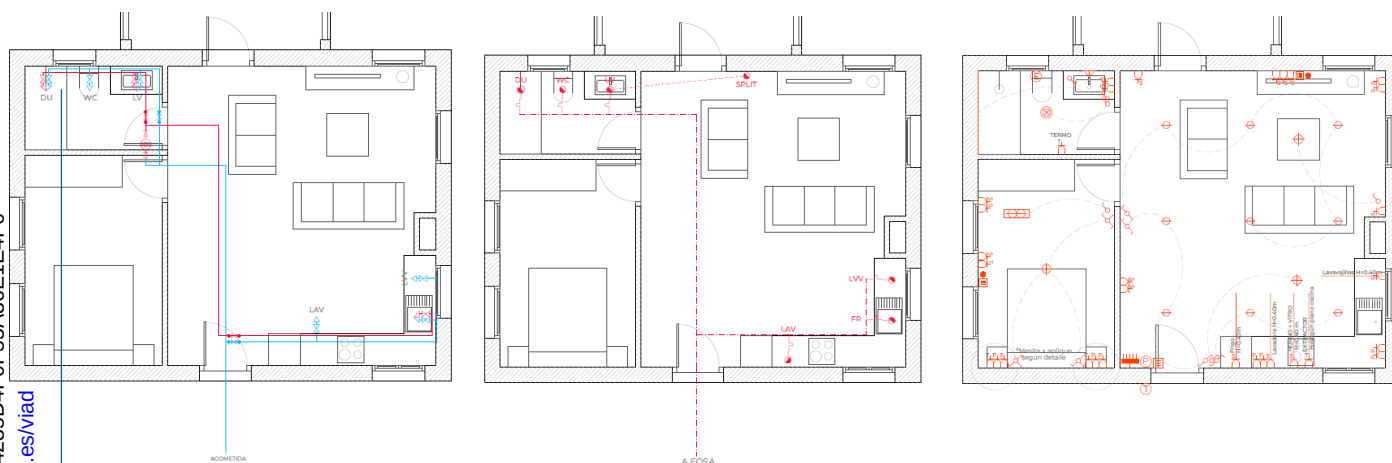
No se pretende modificar la estética exterior de la vivienda en las actuaciones previstas.

La vivienda cuenta con servicio activo de abastecimiento de agua y electricidad, así como de evacuación de aguas hacia una fosa séptica.

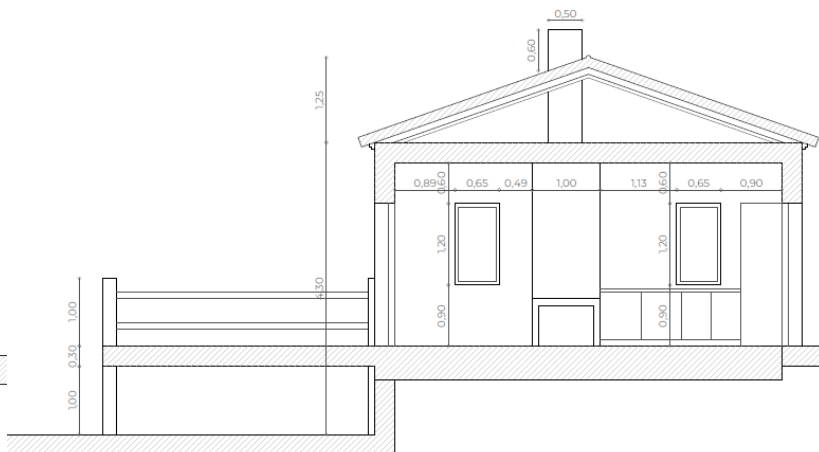
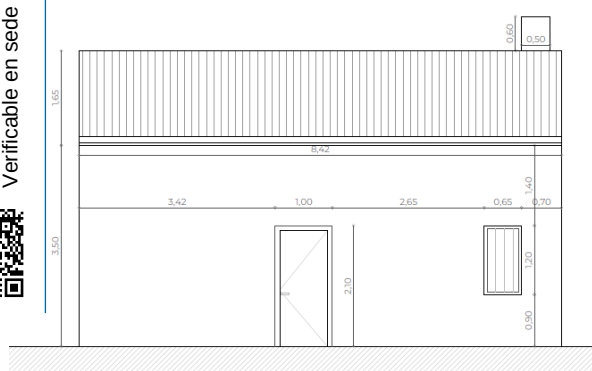
No se modifica ningún parámetro urbanístico de ocupación o edificabilidad por lo que no se actúa fuera de los límites ya marcados por la edificación actual. No se modifica ningún elemento que pueda ser visible desde el exterior por lo que no se va a generar con las actuaciones ningún impacto visual negativo en el entorno.



Las carpinterías interiores (puertas) serán de madera maciza lacada en blanco y la de entrada, al igual que las ventanas, serán de PVC, acabado imitación madera.



Instalaciones Previstas



- Presupuesto de Ejecución Material provisional: 15.000,30 €

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 168, de 2/09/2025.
- Diario LA TRIBUNA de 26/08/2025.
- 1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 16 de enero de 2026 (Entrada nº 152649/2026).
- 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 25 de mayo de 2025.
- 3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 5 de mayo de 2025, del que se destaca:

*“Vista la documentación aportada al expediente anteriormente relacionada, tengo a bien informar que las obras solicitadas, **UNA VEZ OBTENIDA LA PRECEPTIVA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**, se ajustan a la legislación territorial y urbanística vigente, por lo que no existe inconveniente en acceder a lo solicitado.”*

- 4. Igualmente, se aporta Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2025, mediante el que se Informa la:

“La Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad de los asientes, considera conveniente la calificación urbanística solicitada para los intereses generales del municipio ya que se considera que la reforma interior de la vivienda existente es compatible con el régimen del suelo rústico y reviste una evidente conveniencia para los intereses generales del municipio, al promover la rehabilitación del patrimonio existente, fomentar la vida en el medio rural de forma sostenible y no generar impactos urbanísticos o ambientales negativos.”

- 5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del secretario del Ayuntamiento de fecha 9 de diciembre 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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, 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 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al: “Uso de Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2, Obras, construcciones e instalaciones adscritas al Uso Residencial Unifamiliar de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La REHABILITACIÓN DE VIVIENDA 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 “REHABILITACION DE VIVIENDA EN SUELO RUSTICO” con referencia SLEE/2025/CR/01777 y fecha: 17 de diciembre de 2025, en el cual, y entre otros puntos se indica:

*“No se encuentra incluido en ningún supuesto de los anexos I y II de la Ley 212020, de 13 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla- La Mancha ni de la Ley 2112013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y su Real Decreto 44512023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 2112013, de 1 de diciembre, de evacuación ambiental 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, sobre calificación urbanística autonómica en Suelo Rústico de Protección Especial con referencia: 496/25 Informes ambientales VDU/DRV, Anotación 80216 y de fecha 24/11/2025, en el cual, y entre otros puntos, se indica que:

*“.....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 cuando cumpla con las consideraciones recogidas en este informe.**”*

- 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 25.2358 y firmado con fecha 3 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 Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia ICU 25/141-MCGC y de fecha 5 de diciembre de 2025, en el que se indica:



“Conclusión:

El promotor deberá solicitar ante la Comisaria de Aguas de este organismo de cuenca el cambio de titularidad del aprovechamiento reconocido, expediente 4692/2008, tal y como se indica en el cuerpo del presente informe ”

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 3.0 Has (32.8 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 2%, 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 A”, 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 A” , 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 “REHABILITACION DE VIVIENDA EN SUELO RUSTICO” con referencia SLEE/2025/CR/01777 y fecha: 17 de diciembre 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: 496/25 Informes ambientales VDU/DRV, Anotación 80216 y de fecha 24/11/2025.



- 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 25.2358 y firmado con fecha 3 de abril de 2025.
 - El Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia ICU 25/141-MCGC y de fecha 5 de diciembre 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); **así como el establecimiento de otra posible Garantía, diferente a la anterior, relacionada con el posible incumplimiento por parte del promotor de la Calificación Urbanística, respecto 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, 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 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “ Uso Residencial Familiar”, en relación directa con los Artículos 2.2, 5.2 y 5.4 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 Alberca, se advierte que queda fuera de la presente Calificación Urbanística al no estar definida en el proyecto técnico de que se ha dispuesto, no figurando tampoco en las dos publicaciones realizadas por el ayuntamiento, ni en el informe técnico municipal aportado.

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. – ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente T26/0167 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN PRIMILLAR, promovido por IBERDROLA RENOVABLES, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 83, Parcela 70.



- **Referencia Catastral:** 13015A083000700000IG



Pacerla 13015A083000700000IG 365.844 m²s

Edificaciones Existentes 342 m²

- **Suelo:** Rústico No Urbanizable, Tipo A y Suelos Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. Uso Dotacional de Titularidad Privada.
- **Superficie de la parcela:** 365.844 m²s
- **Superficie construida en la actualidad según catastro:** 324m²
- **Superficie prevista a construir:** 18 m²c.
- **Total superficie construida resultante:** 342m²
- **Ocupación:** 324m² + 18m² = 342m² 0.001% < 10%.
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde el camino denominado Horcajo y yendo al norte con encuentro con la aldea de Veredas.
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS. Suelo No Urbanizable Tipo A.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria Valorada Primillar en Almodóvar del Campo. Rafael García Cardo, Arquitecto Técnico. Poner Fecha
- **Breve Descripción del Uso:**

La construcción prevista del Primillar se encuentra dentro de las medidas compensatorias determinadas en la Declaración de Impacto Ambiental incluida en la Resolución de 12 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y acordadas con el Servicio de Medio Natural de Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible, por la que se formula el proyecto Instalación fotovoltaica FV Puertollano II de 100 MW. En concreto, se precisa la instalación de un primillar mediante un programa de cría campestre o hacking, con el objetivo de facilitar el establecimiento de una colonia permanente de cernícalo primilla (medida recogida en el punto D.5.6 de la DIA).

El Primillar que se construirá será una edificación en forma de torreta con tejado a dos aguas, en el que se instala el primillar, con la jaula para reclamos.

El primillar consiste en un edificio de forma rectangular de 6x3m, disponiendo de un edificio o torre de planta cuadrada de 3 x 3 metros, con planta baja y superior, por tanto, de 2 plantas en altura. Termina en una cubierta a dos aguas. La altura hasta alero



es de 8 metros, y la altura total hasta cima de cubierta 9 metros. Adosado a este edificio se adosa un patio, también de dimensiones 3 x 3m, que contiene la jaula para las parejas de reclamo.

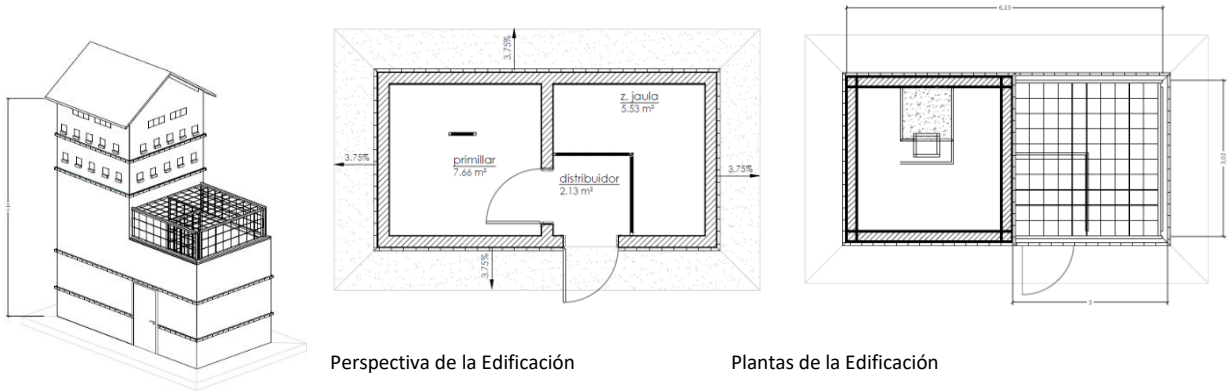
Las necesidades que se requieren son:

- Instalación de nidales a más de 2,5 m del suelo, concretamente a 4,50 m.
- Instalación de 40 nidales, distribuidos en sus 4 caras. Así como otros orificios en la parte superior de los anteriores únicamente de entrada y salida al recinto, sin nidales.
- Las cajas nido se colocarán en el interior del edificio haciéndolas coincidir con el hueco exterior correspondiente. La medida de la caja nido será de 30 x 30 x 21 cm siendo el orificio de entrada circular y con un diámetro de 6 cm (en 25 cajas) y de 10 cm (en 5 cajas). La tapa opuesta a la entrada deberá tener bisagras y pasador para poder ser inspeccionado el interior. Las cajas se apoyarán sobre estanterías simples (ángulos y tableros) y tendrán que ser rellenadas en su base con arena fina hasta 0,5 cm de altura.
- Acceso a niveles 1, 2 y de jaulón en patio inferior exclusivo para los servicios de mantenimiento y posibilidad de revisar y reparar los nidales.

Memoria Descriptiva y Constructiva (Resumen).

- La cimentación será mediante zapatas/losa para apoyo de los muros.
- Los muros se realizarán a base de bloques de hormigón con color o cerámicos con revestimiento exterior e interior de patio a base de enfoscado de cemento pintado (tonos tierra de la zona) o morteros monocapa.
- El forjado intermedio será de estructura metálica tipo tramex, al igual que de una escalera de acceso lateral del mismo material.
- Las cajas nido se colocarán en el interior del edificio haciéndolas coincidir con el hueco exterior correspondiente. Las medidas de la caja nido será de 30 x 30 x 25 cm siendo el orificio de entrada circular y con un diámetro de 6,5 cm (en 25 cajas) y de 10 cm (en 5 cajas). La tapa opuesta a la entrada deberá tener bisagras y pasador para poder ser inspeccionado el interior. Las cajas se apoyarán sobre estanterías simples (ángulos y tableros) y tendrán que ser rellenadas en su base con arena fina hasta 0,5 cm de altura.





Fotografías de un primillar existente, similar al previsto

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 27.554,58 €.



ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 163, de 26/agosto/2025.
- Diario La Tribuna de 20/agosto/2025.

1. El expediente tuvo entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 4 de abril de 2026, mediante la aplicación TRAMITA (R.U. de Entrada nº 796796) solicitando Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fechas 15 de mayo de 2015 y número de registro de entrada 2025/2573.
3. Se aporta Informe Favorable del Técnico Municipal del Ayuntamiento, de fecha 15 de diciembre de 2025, donde entre otros puntos se destacan los siguientes:

“Teniendo en cuenta la documentación aportada, 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 las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, concretamente en cuanto a lo que determina el Artículo 2º, relativo a la Zona de tratamiento especial “A”, así como a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2023 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Reglamento que lo desarrolla, Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico (en adelante RSR).”

“Por todo lo expuesto anteriormente, en lo referente a la justificación de lo establecido en el artículo 43.7 del Decreto 242/2004, la calificación urbanística solicitada se considera conveniente para los intereses generales del municipio porque permite cumplir con las exigencias ambientales de los proyectos de energía renovable, asegurando su desarrollo legal y contribuyendo a la protección de la biodiversidad local.”

4. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 19 de febrero de 2026.
5. Igualmente, se aporta Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2025: “.....considera conveniente la calificación urbanística solicitada para los intereses generales del municipio porque permite cumplir con las exigencias ambientales de los proyectos de energía renovable, asegurando su desarrollo legal y contribuyendo a la protección de la biodiversidad local.”



INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
 - El Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, cuyo tenor literalmente es:

*“En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, **se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.**”*

- Al ser la construcción del Primillar una medida compensadora/correctora obligatoria derivada de una Declaración de Impacto Ambiental (Resolución de 12 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico), se consideraría como de Uso Accesorio indisoluble de la instalación fotovoltaica FV Puertollano II, y por consiguiente, pasaría a formar parte del **Uso Industrial/Energético de la Planta Solar** (Artículo 11.4.c: *Elementos pertenecientes al sistema energético*).

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 uso del primillar se adscribe a lo que dice el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a “Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada”, al tratarse de una exigencia procedente de un dotacional de equipamiento energético.
- La Construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, 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 12/12/2020, BOE 332 de 22 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto Instalación fotovoltaica FV Puertollano II de 100 MW. Término municipal de Puertollano (Ciudad Real), en el que en su punto 5.3.6 literalmente se indica:

“6. Se llevará a cabo un programa de cría campestre o «hacking» de cernícalo primilla («Falco naumanni»), con el objetivo de facilitar el establecimiento de una colonia permanente. El emplazamiento seleccionado se ubicará en las inmediaciones de la FV Puertollano II y se concretará con la unidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de la Junta de Castilla-La Mancha competente para el desarrollo y seguimiento del Plan de Conservación de la especie.”

- Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, sobre afección a vía pecuaria por Cañada Real Segoviana en Almodóvar del Campo con referencia: CSI-MCS 200/I/202525, fecha de firma 3 de septiembre de 2025. en el cual, y entre otros puntos, se indica que:



“Que, efectivamente, la parcela con referencia catastral 13015A0830007000001G, es colindante con el tramo de la CAÑADA REAL SEGOVIANA; tramo definido por la parcela catastral con referencia 1301 5A0830902500001B.

Que la construcción prevista a realizar en la parcela, según el proyecto adjunto a la

- 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 25.2199 EJV/EJV y firmado con fecha 26 de agosto 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 Sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia ICU 25/137 MHL/MCGC y de fecha 15 de septiembre de 2025, en el que se indica:

“Conclusión:

La actuación objeto de consulta no afecta a aspectos de competencia de este

- Informe técnico, con alegaciones, emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con referencia JCLM.1211.537 y de fecha 16 de septiembre de 2025, en el que se indica:

“Conclusión:

En consecuencia, considerando todo lo anterior se SOLITA se tenga en cuenta, a los efectos oportunos, el presente escrito de alegaciones, sin perjuicio de los informes técnicos complementarios que han sido solicitados a las distintas Direcciones de esta Entidad, cuyo

- 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 superficie mínima y la ocupación exigible a la parcela, serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en este caso la construcción de un primillar, todo según artículo 11.1 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con los Usos Dotacionales de Titularidad Privada (Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución), 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.

- 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 Jurídico 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 A”, Características Generales del Suelo no Urbanizable -Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal.**



ACUERDO CPOTyU:

- ❖ D.Mario Sánchez Plaza pregunta si justifica los 9 metros a cumbrera, a lo que el Sr. ponente, D. Antonio Mateo responde que sí.
- ❖ D. Juan Antonio Herreros Ortega, representante en materia de medio ambiente, pone de relieve en relación con las recomendaciones de medio ambiente que es debido al tipo de especie de que se trata, lo que justifica los requerimientos de Cultura.
- ❖ 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 A”, Características Generales del Suelo no Urbanizable - Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico 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:**

- La Resolución de 12/12/2020, BOE 332 de 22 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto Instalación fotovoltaica FV Puertollano II de 100 MW. Término municipal de Puertollano (Ciudad Real).



- El Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, sobre afección a vía pecuaria por Cañada Real Soriana en Almodóvar del Campo con referencia: CSI-MCS 200/I/202525, fecha de firma 3 de septiembre 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 25.2199 EJV/EJV y firmado con fecha 26 de agosto de 2025.
 - El Informe técnico, con alegaciones, emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con referencia JCLM.1211.537 y de fecha 16 de septiembre de 2025.
 - Adjuntar el Proyecto Técnico a las condiciones que establezca el Servicio de Medio Natural, relativo a “Vida Silvestre” con el que necesariamente se deberá contar antes que se conceda Licencia Urbanística.
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
 3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

1. Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada 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 T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); 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

**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



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.

2. 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. 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 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.

3. 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); **así como el establecimiento de otra posible Garantía, diferente a la anterior,**

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



relacionada con el posible incumplimiento por parte del promotor de la Calificación Urbanística, respecto 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, 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.

4. Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), 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.
5. 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 L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, 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 desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento 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 este 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, 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 de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.**”, en relación directa con los **Artículos 2.4.c) y 11** 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 las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU

3.4. - ANCHURAS - Expediente 05/2026. Expediente Tramita KM7A CR-26/0199 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CORTIJO, promovido por FRESNEDOSO DE LA JARA, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 23, Parcela 57. Dehesa de Horcajuelo de Abajo. Paraje “Horcajuelos”
- **Referencia Catastral:** 13017A023000570000HS.
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Desde camino privado que conecta con la CM-4106.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconoce. No se aporta.
- **Suelo:** Afección parcial de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística a las siguientes Subcategorías de Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (afección por Dominio Público Hidráulico de cursos de agua), Natural (presencia de Red Natura, Áreas Críticas de distintas especies y ubicación en una zona con Hábitats de Interés Comunitario) y Cultural; esta última por encontrarse parte de la parcela vinculada a la presente Calificación Urbanística integrada en un ámbito de Protección Arqueológica definido en el Inventario de Patrimonio Cultural del T.M. de Anchuras, concretamente el ámbito A4-Horcajuelo, que protege un complejo minero abandonado. No obstante, se advierte que el “Cortijo” a reformar y a ampliar, se localiza fuera de la parte de la parcela vinculada afectada por el mencionado ámbito de Protección.
- **Superficie de la parcela:** 204.044,00 m²s
- **Superficie construida existente:** 1.262,00 m²c, con Uso mayoritario agropecuario.
- **Superficie ocupada:** 1.262,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto Básico para Reforma y Ampliación de Cortijo. Miguel Carlos Rebuelta del Pedrero González (CATarquitectosdecadiz), Arquitecto, 14 de junio de 2024.



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

La “Reforma y Ampliación del Cortijo” a la que se refiere la Calificación Urbanística de referencia, se plantea ejecutar sobre parte de la edificación ya existente sobre la parcela, cuyo Uso es mayoritariamente Agrario en una única planta de 1.262,00 m²s; de forma que parte de ella se reforma y se reconvierte en “Vivienda”, elevando sobre la misma una primera planta con el mismo destino.

La edificación existente dispone de un gran patio central, sobre el que se actuará en una zona determinada de él, perfectamente identificada en el Proyecto Técnico de que se ha dispuesto. Las edificaciones que componen el Cortijo, son las siguientes:

- Casa del guarda.
- Perreras y aseos.
- Herramientas.
- Almacén de baterías.
- Generador y almacén.
- Nave almacén.
- Nave tractor.
- Nave ganadera.
- Antigua nave de ganado / actual almacén.
- Aprisco.
- Cuarto gasoil.

El objeto del proyecto es la Reforma y Ampliación del actual Cortijo con la intención de proveer a la finca de una Vivienda para la dirección de la explotación. Dicha vivienda se pretende construir dentro de la actual estructura edificatoria del Cortijo existente de forma que el impacto ambiental y la huella en el terreno sea mínima.

En la actualidad el Cortijo de Horcajuelo solo dispone de una Vivienda (Casa del guarda) de 126 m², para la que se obtuvo Licencia de Obras para acondicionamiento interior de edificación existente por parte del Ayuntamiento de Anchuras con fecha 13/10/2018.

El proyecto surge de la necesidad de disponer de una Vivienda que dé respuesta a una mayor necesidad de espacio para la familia de la Dirección de la Explotación.

El reparto superficial, de la nueva Vivienda que se pretende ejecutar, y que se distribuirá en dos plantas, será el siguiente:



SUPERFICIES CONSTRUIDAS

AREA DE ACTUACION

EXISTENTE	257,85 m²
ESTADO REFORMADO	
P. BAJA	199,55 m ²
P. ALTA	145,05 m ²
PORCHE 50%	24,47 m ²
TOTAL ESTADO REFORMADO	369,07 m²
SUPERFICIE TOTAL REFORMADA	257,85 m²
SUPERFICIE TOTAL AMPLIADA	111,22 m²

La nueva Vivienda tendrá el siguiente programa funcional según cada una de las dos plantas de las que dispondrá:

Planta Baja:

- Distribuidor.
- Hall.
- Cocina.
- Office.
- Comedor.
- Salón Comedor.
- Sala de Estar.
- Porche abierto.

Planta Alta:

- Cuatro dormitorios, cada uno con baño independiente.
- Salón abierto en galería.

La edificación proyectada tendrá dos alturas y será coronada con cubierta de teja, poseerá dos accesos de entrada y salida, uno de ellos desde el patio central del que dispone el conjunto edificatorio del Cortijo, el otro acceso lo será hacia el espacio libre de la finca.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 269.052,03 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM n° 30, de 13/febrero/2026.
- Diario Lanza, de 13/febrero/2026.



1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante la Plataforma Tramita de fecha 1 de abril de 2026 (Expte.: KM7A CR-26/0199).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de febrero de 2026.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal “Comparativo”, de fecha 4 de febrero de 2026, del que se destaca el siguiente literal: *“La instalación proyectada SI se adecua a la normativa de carácter urbanístico aplicable en el municipio...”*
4. Se aporta Decreto de Alcaldía nº 2026/27, de fecha 31 de marzo de 2026, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo a su Interés Público.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 26 de marzo de 2026.
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:**

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental (Ref.: SLEE/2025/TO/01559) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, fechado el 31 de julio de 2025, del que se destaca la consideración relativa a que el proyecto no deba someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural (18036/bab) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, fechado el 5 de noviembre de 2025.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte/Cultura: 24.2797), de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, fechado el 29 de noviembre de 2024, y en el que se considera que la reforma y ampliación del “Cortijo”, se considera “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona.

ACUERDO CPOTyU:

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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 **ANCHURAS** 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:

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 (Ref.: SLEE/2025/TO/01559) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, fechado el 31 de julio de 2025, del que se destaca la consideración relativa a que el proyecto no deba someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural (18036/bab) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, fechado el 5 de noviembre 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



-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte/Cultura: 24.2797), de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, fechado el 29 de noviembre de 2024, y en el que se considera que la reforma y ampliación del “Cortijo”, se considera “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona.

-Todas las condiciones que establezca el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que necesariamente deberán solicitar, al existir afecciones por dos de los laterales de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística, procedentes por la presencia del río Fresnedoso y por un arroyo del río Fresnedoso (arroyo del Piornillo).

-Todas las condiciones que establezca el Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, que necesariamente deberán solicitar, al conectar el camino privado desde el que se accede al “Cortijo” objeto de reforma y ampliación, con la carretera de titularidad autonómica CM-4106.

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



En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 del. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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



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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al Uso de: “Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con 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.

Al tratarse de la Reforma y Ampliación parcial de una edificación ya existente cuyo nuevo Uso se adscribirá a “Residencial Familiar”, integrado éste en un conjunto edificatorio único y continuo en el que ya existe otro Uso Residencial (Casa del guarda); se considera que no resulta aplicable ni exigible lo que establece el Artículo 11. 2 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, no estando en presencia de una agrupación de Viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, no tratándose tampoco de una copropiedad con adscripción de Uso.

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. - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Expediente 52/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PLANTA DE AGLOMERADO, promovido por ALVAC 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.

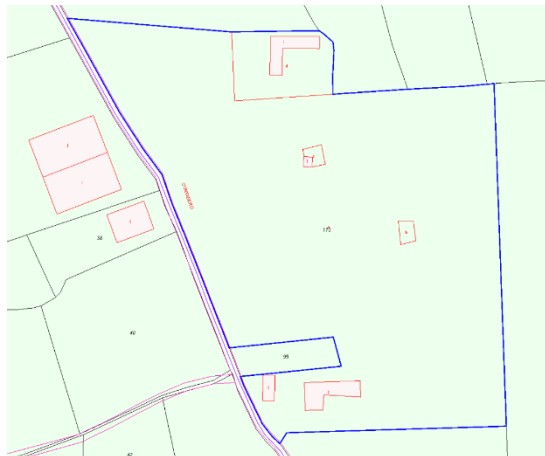


CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 32, Parcela 173
- **Referencia Catastral:** 13023A032001730000TS



- **Finca Registral:** 7265 (dato facilitado por el promotor).
- **Registro de la Propiedad de:** Almagro
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde el Camino Contadero a Chinatares -Según denominación catastral- a unos 850 metros desde el cruce de éste con la calle Cardenal Cisneros.



- **Suelo:** Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural - Extractiva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural - Elementos Geomorfológicos.
- **Superficie de la parcela:** 30.006,00 m²s
- **Superficie construida:** 3.400 m²c.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Expediente Técnico para solicitud de Calificación Urbanística para Planta de Aglomerado, redactado por



Manuel Ramírez Velasco, Ingeniero Industrial y fecha de visado de 29 de abril de 2024, aportándose con posterioridad, Anexo I firmado digitalmente por el técnico el 17 de septiembre de 2024.

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

Se trata de una instalación de una Planta de Fabricación de Aglomerado Asfáltico de la marca "INTRAME", modelo RM-260

Se instaló en el año 2011 en un origen en la parcela 44 polígono 32, de Bolaños de Calatrava.

La maquinaria que componen la planta, según su especialidad, son:

- Alimentación en Frío.
 - Tolvas Modelo T75, 5 unidades.
 - Cinta Colectora de Alimentadores en Frio
- Secadero (Unidad móvil).
 - Cinta Introdutora.
 - Tambor secador.
 - Quemador.
- Elevador de Áridos
- Criba.
- Silo de Áridos Calientes (Unidad Móvil).
- Unidad Pesada-Mezcladora (Unidad Móvil).
- Filtro de Mangas.
 - Compresor.
 - Calderín.
- Equipo para Filler y Cemento.
- Cabina de Control.
- Tanques para Asfalto y Combustible.
- Bomba de Alimentación de Asfalto.
- Generador de Fluido Térmico.
- Bomba para descarga de Cisterna de Betún.
- Bomba para descarga de Cisterna de Fuel.
- Sifines para cemento y Filler.
- Almacenamiento y Suministro de Betún.
- Fresado.
 - Tolvas.
 - Cintas de alimentación colectora.
 - Cintas de alimentación introdutora.

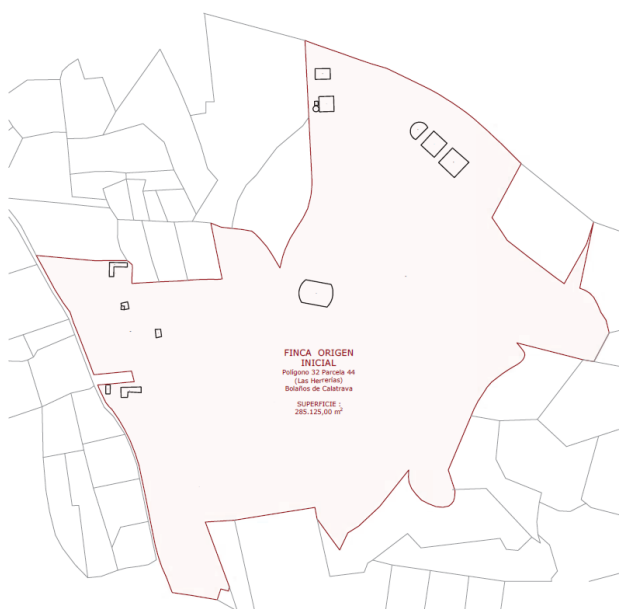




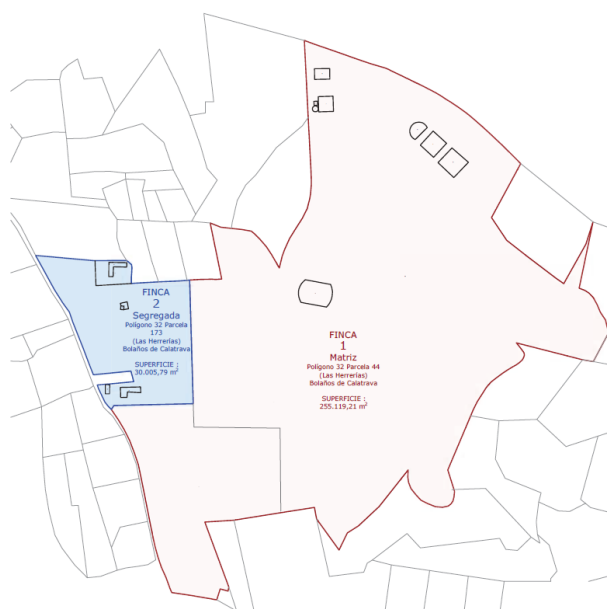
CUADRO DE SUPERFICIES

	Superficie (m ²)
Superficie total parcela	30.005 m ²
Superficie área Planta aglomerado	2.900 m ²
Superficie construida planta aglomerado	700 m ²
Superficie construida oficinas	190 m ²
Superficie construida porche vehículos	310 m ²
Superficie TOTAL Planta aglomerado (área planta aglomerado + oficinas + porche)	3.400 m ²

- Expresión Gráfica:

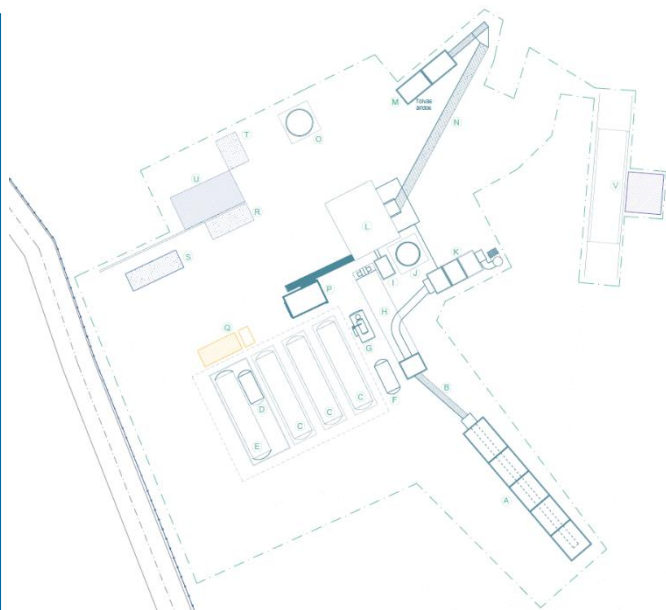
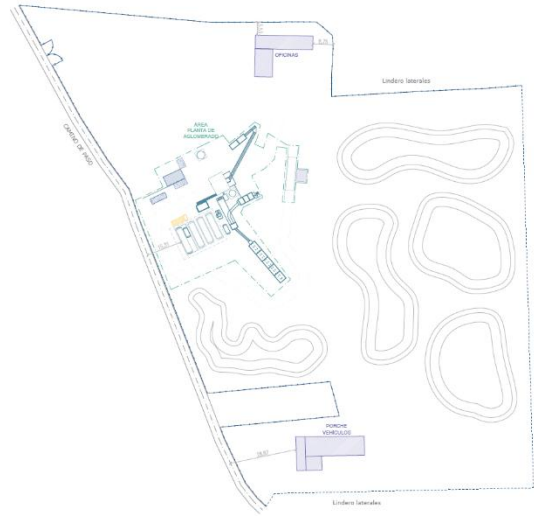


Parcela Inicial Origen



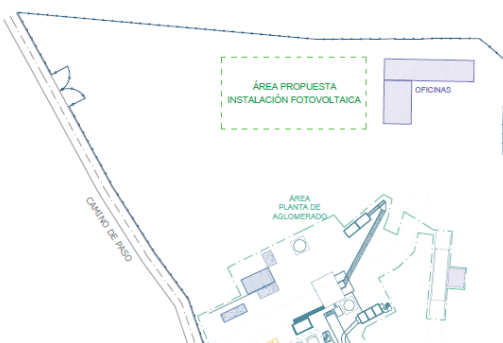
Parcela tras Segregación 2021





PLANTA DE AGLOMERADO
Elementos

- A - Tolvas áridos 1
- B - Cinta colectora
- C - Tanques betún
- D - Depósito gasoil
- E - Depósito fuel
- F - Depósito aceite
- G - Caldera
- H - Secadero
- I - Elevador de áridos calientes
- J - Silo de filler
- K - Filtro de mangas
- L - Torre (Cribas + mezclador)
- M - Tolvas fresado
- N - Cinta introductora
- O - Silo betún
- P - Caseta de control torre
- Q - Grupo electrógeno
- R - Taller
- S - Vestuarios + almacén
- T - Caseta guarda
- U - Porche
- V - Báscula + Caseta



Como previsión a corto plazo se plantea la instalación de una planta fotovoltaica, situada en la entrada norte de la parcela, tal y como se puede ver. Se definirá detalles técnicos y características en posterior proyecto de instalación, no considerándose ni ser objeto de esta calificación Urbanística.



- Presupuesto de Ejecución Material provisional: 388.264,16 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 219, de 12/11/2025.
 - Diario LA TRIBUNA de 14/10/2024.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 22 de noviembre de 2024 (Entrada nº 4568513).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 3 de mayo de 2024.
 3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 18 de septiembre de 2024, del que se destaca:

"CONCLUSIONES

SEGUNDO. Sobre la base de lo expuesto, y a los efectos del artículo 43.7 del RSR, se informa **FAVORABLEMENTE** la Calificación Urbanística solicitada, por ser conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable, debiéndose continuar la tramitación prevista en el artículo 64.5 del TRLRHL.

4. Igualmente, se aporta certificado de la secretaria del ayuntamiento sobre acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 15 de abril de 2025, mediante el que se Acuerda en su punto primero:

"PRIMERO. Acordar aprobar la tramitación del procedimiento administrativo de otorgamiento de calificación urbanística, conforme a lo establecido 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 de la Actividad Urbanística, quedando justificado, a los efectos del artículo 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, así como la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales de este municipio, ya que la actividad desarrollada de planta de aglomerado, es necesaria para las distintas obras que se vienen desarrollando en el entorno de Baños de Calatrava."

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 1 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.
 - Los Artículos 22 y 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativos a los: “Usos de Actividades Extractivas y Mineras e Industriales y Productivas, respectivamente”, tal como se ha considerado por el Servicio Técnico Municipal, en relación directa con el Artículo 2.4.a), “Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada” 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 y Ampliación de Planta de Aglomerado 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:**

- Resolución de 30-03-2026, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, sobre la vigencia de la Resolución de 29/03/2012, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto: Planta para la elaboración de aglomerado asfáltico, en el término municipal de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real), cuyo promotor es ALVAC, S.A. (expte. PRO-CR-11-0212), en la cual, se resuelve:

“Que la Resolución de 29/03/2012, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto: Planta para la elaboración de aglomerado asfáltico, en el término municipal de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real), cuyo promotor es Alvac, S.A. (expte. PRO-CR-11-0212), publicada en el DOCM de 30/04/2012, por la que se determina la no necesidad de someter el proyecto de referencia al procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de dicha resolución, sigue vigente al no haberse producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la valoración; si bien habrán de agilizarse los trámites para regularizar plenamente la situación de las instalaciones y la actividad en cuestión tan pronto como sea posible. Ello incluye la obtención de la referida Calificación Urbanística y de cuantas licencias, autorización o concesiones sean legalmente requeridas para el correcto desarrollo de la actividad y realizar todos trámites administrativos pertinentes conforme a la normativa que resulte de aplicación, cumpliendo los requerimientos y condiciones que puedan establecerse por las diferentes

- Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, sobre Legalización y Ampliación de Planta de Aglomerado, con referencia ICU 24/181-MHL/MCGC y de fecha 30 de marzo de 2025, en el que se indica, entre otros puntos:

“Conclusión:

En el caso de que la actividad requiera agua, se deberá solicitar la oportuna concesión, conforme

- Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por el Servicio de Minas de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Ciudad Real, con expediente MINAS 100/2026 y fecha de firma el 18 de mayo de 2026, en el que se destaca los siguientes puntos:

**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



No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística

“En base a lo anteriormente expuesto, este Servicio de Minas INFORMA:

1º. – El proyecto de Abandono definitivo se encuentra en la actualidad en ejecución, ya que en las parcelas afectadas se desarrollan los trabajos de restauración a diferentes ritmos de trabajo.

2º. – La gran parte de la superficie ocupada por la parcela 173 del polígono 32 del término municipal de Bolaños de Calatrava, está afectada por el perímetro de la Concesión de Explotación “Herrerías II CRC 12747” (se adjunta plano de situación).

3º. – En tanto el citado derecho minero no encuentre fin definitivo, se reserva la competencia del Sistema

Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”

- La parcela cumple con la superficie mínima de 3 Has en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 7.2 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Industrial, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico

No obstante, la superficie de la 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 10%, establecida en el Artículo 7.5 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 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 se ajusta, en cuanto al uso y parámetros urbanísticos, a los artículos 9.4.1 y 9.4.2 del POM, que admiten los usos



vinculados a la actividad extractiva en suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural extractiva.

En relación con la subcategoría de protección natural, el artículo 9.1.4 establece la prohibición de la extracción de recursos; no obstante, conforme a los artículos 54 y 61 del TRLOTAU y 12 del Reglamento de Suelo Rústico, los usos industriales y extractivos podrán autorizarse en suelo rústico de especial protección cuando no resulten incompatibles con los valores objeto de dicha protección.

En el presente caso, la previa actividad extractiva ha supuesto la alteración sustancial del elemento geomorfológico, determinando la pérdida efectiva del valor protegido, por lo que la aplicación estricta de la citada prohibición carece de fundamento material. En consecuencia, procede una interpretación integradora del planeamiento conforme a la realidad física del suelo, estimándose el uso propuesto compatible a efectos de su calificación urbanística, sin perjuicio del informe ambiental preceptivo.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ D. Angel Trujillo Molina, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas, pone de relieve que cuando se desafecta la parcela de la original, empieza a funcionar como instalación industrial no afectando al uso minero.
- ❖ Interviene D. Juan Antonio Herreros Ortega, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente para indicar que hay antecedentes en la Evaluación Ambiental Integrada donde se refleja elemento geomorfológico de protección especial, pero dada su degradación por la actividad minera se ha deteriorado, no requiriendo en la actualidad de protección desde el punto de vista ambiental.
A lo que el representante de Desarrollo Sostenible en materia de minas, D. Angel Trujillo, añade que ahora en efecto, toca restaurar la parcela.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia, con la abstención en la votación de D^a M^a del Carmen López Guzmán representante de la Federación de Municipios y Provincias, por su condición de concejal de urbanismo en la localidad de Bolaños de Cva.

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 9.4.1 y 9.4.2 (pendiente de informar por parte del Servicio de Medio Natural, como condicionante previo a la concesión de la Licencia Urbanística, si es que finalmente procede) del POM, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico No Urbanizable 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 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 30-03-2026, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, sobre la vigencia de la Resolución de 29/03/2012, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real, sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto: Planta para la elaboración de aglomerado asfáltico, en el término municipal de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real), cuyo promotor es ALVAC, S.A. (expte. PRO-CR-11-0212),
- El Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, sobre Legalización y Ampliación de Planta de Aglomerado, con referencia ICU 24/181-MHL/MCGC y de fecha 30 de marzo de 2025.
- El Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por el Servicio de Minas de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Ciudad Real, con expediente MINAS 100/2026 y fecha de firma el 18 de mayo de 2026.
- Nuevo informe preceptivo y vinculante del Servicio de Medio Natural, que relacione el informe del Servicio de Minas al que se hace referencia en el apartado anterior respecto de lo que establece la Disposición Adicional Tercera del RSR/LOTAU, vinculado con el artículo 5.1.b) del mencionado reglamento, a efectos de considerar el Uso Industrial al que se adscribe la Actividad de la Planta de Aglomerado, no asociada a la Actividad Extractiva inicial del Suelo sobre el que se localiza.

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 15.003 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística, al tener la consideración, parte del expediente, de uso industrial), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

La superficie que debe ser objeto de Reforestación se materializará preferentemente en la parcela 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 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 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. 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); **así como el establecimiento de otra posible Garantía, diferente a la anterior, relacionada con el posible incumplimiento por parte del promotor de la Calificación Urbanística, respecto 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, 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 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 los Artículos 22 y 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “**Usos Industriales para Actividades Extractivas y Mineras**”, en relación directa con los Artículos 2.4.a), 7.1 y 7.2 de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población”

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



procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

Se advierte que la eventual implantación de una planta fotovoltaica de unos 1.000 m² (tal y como se anuncia en el documento técnico presentado: *“Como previsión a corto plazo se plantea la instalación de una planta fotovoltaica, situada en la entrada norte de la parcela, tal y como se puede ver en plano nº07. Se definirá detalles técnicos y características en posterior proyecto de instalación.”* en la parcela no queda amparada por la presente calificación, debiendo obtener en su caso una nueva calificación urbanística al constituir un uso diferenciado sometido al régimen de los artículos 54, 61 y 64 del TRLOTAU y 12 del Reglamento de Suelo Rústico, cuya viabilidad deberá valorarse de forma autónoma.

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. – CARRIÓN DE CALATRAVA - Expediente 13/2026. Expediente Tramita KM7A CR-26/0244 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA GANADO OVINO, ESTERCOLERO Y FOSA DE LIXIVIADOS, promovido por JOSÉ ALEJANDRO OROZCO LÓPEZ, 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 37, Parcela 3. Paraje “Malvecinos”
- **Referencia Catastral:** 13031A037000030000WP.
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Desde camino público que conecta con la carretera CR-211 de Carrión de Calatrava a Fernán Caballero.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconoce, no se aporta.
- **Suelo:** Rústico de Reserva según las NN.SS., y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural al estar parte del Suelo vinculado a la Calificación Urbanística de referencia incluido en el ámbito de Prevención Arqueológica B4 “Valdecañas” del Inventario de Patrimonio Cultural del T.M. de Carrión de Calatrava,

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



según se desprende del Informe emitido por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes de fecha 23 de marzo de 2026.

- **Superficie de la parcela:** 62.039,00 m²s
- **Superficie construida:** 4.140,00 m²c
- **Superficie ocupada:** 4.140,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto (de ejecución) de Nave para Ganado Ovino. Redactado por D. David Carlos Fernández Payo, “Agrotec Ingenieros, S.L.”, Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Centro con nº 741/2025, de fecha 4 de diciembre de 2025.
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Nave proyectada contará con la capacidad inicial para poder albergar 526 ovejas de producción láctea, ya que en un futuro podría albergar 4.000 cabezas, disponiendo de los espacios y equipamientos adecuados para el desarrollo de la actividad, incluyendo zonas de descanso, alimentación y circulación, así como las instalaciones complementarias que aseguren el correcto funcionamiento de la explotación.

Por tanto, la capacidad de la Nave es:

- Previsión inicial: 526 ovejas.
- Previsión máxima: hasta 4.000 ovejas.

El cálculo se realiza considerando la ocupación completa de la nave (4.000 animales), a fin de garantizar que la infraestructura sea suficiente en el horizonte de explotación con la previsión máxima de ovejas.

La actividad se integra en un modelo productivo semi-extensivo, en el que la estabulación se combina con el aprovechamiento de pastos y recursos naturales del entorno, optimizando la sostenibilidad de la explotación y la calidad de la producción láctea.

La Nave de Ganado proyectada tendrá una superficie construida tendrá una única planta de 4.140,00 m²c, siendo las características formales más significativas de esta, las que se especifican a continuación:

- Largo: 60,00 m.
- Ancho: 69,00 m.
- Altura al alero: 5,40 m.
- Altura a cumbrera: 14,46 m.



La estructura de la edificación será metálica, formada por pilares y vigas de acero, con correas para cubierta y cerramiento. La cubierta se resolverá mediante panel sándwich de 30 mm de espesor, acabado exterior en color verde Navarra, garantizando una adecuada protección frente a la intemperie y una integración estética con el entorno.

La distribución interior de la Nave se proyecta como un espacio diáfano, concebido para permitir la máxima flexibilidad de uso. La organización interior se resuelve mediante divisiones portátiles y modulares.

Además, se proyecta la construcción de un Estercolero de 1.000,00 m²c destinado al depósito y almacenamiento del estiércol generado en la nave ganadera.

Las características más significativas del **Estercolero** son las siguientes:

- Largo: 40,00 m
- Ancho: 25,00 m
- Capacidad de almacenamiento: 1.000,00 m² en planta, con una altura aproximada de 3,00 m, en las pilas de estiércol, obtendríamos una capacidad de aprox. 1.000-1.200 m³.

Si estimamos una densidad media del estiércol de 0,66 t/m³, obtenemos que la zona de almacenamiento tendría una capacidad aproximada de 660 Tm de estiércol, para un periodo de 3 meses.

Igualmente, las Instalaciones también dispondrán de una Fosa de lixiviados

Las características más significativas de la **Fosa de lixiviados** son las siguientes:

- Largo: 25,00 m.
- Ancho: 5,00 m.
- Alto: 1,00 m.
- Capacidad de la Fosa: se ha calculado con la pluviometría media de la zona y con el aporte de la humedad de los estiércoles.

La Fosa se construirá en forma de cuña, desde la cota cero hasta llegar a una profundidad de 1,00 m, siendo su capacidad de: 25,00 m x 5,00 m x 1,00 m x ½: 62,50 m³.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 512.958,36 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

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



- DOCM nº 58, de 25/marzo/2026.
 - Diario La Tribuna, de 30/marzo/2026.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante la Plataforma Tramita de fecha 14 de mayo de 2026 (Expte.: KM7A CR-26/0244).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de mayo de 2026.
 3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales, el primero de ellos, Favorable, de fecha 6 de marzo de 2026, y el segundo de ellos de fecha 15 de marzo de 2026, este último a requerimiento expreso del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, concretamente en cuanto al: Cumplimiento de la Calificación Urbanística respecto de lo que establece el Capítulo IV relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal, según la Modificación Puntual de estas últimas, Aprobada Definitivamente mediante acuerdo de la CPU de sesión del 14 de junio 2000, que afectó directamente al mencionado Apartado IV. En especial se deberá hacer referencia a lo que determina y exige el Subapartado IV.4.3., relativo al “Régimen del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Histórico Artística y Yacimientos Arqueológicos”.
 4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía nº 2026/398, de fecha 15 de mayo de 2026, mediante el que se considera que el Uso de la Nave Ganadera que se pretende construir es de Utilidad Pública e Interés Social.
 5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 24 de abril de 2026.
 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:**
 - Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte. /Cult.: 26.0658), de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, fechado el 23 de marzo de 2026, del que se destaca el siguiente literal: “Revisada la documentación obrante en el Inventario de Patrimonio Cultural, se ha comprobado que, salvo error u omisión, los terrenos afectados por el proyecto se incluyen dentro del ámbito de prevención arqueológica B4 “Valdecañas” del T.M. de Carrión de Calatrava”. Por tanto, con el objeto de valorar la importancia de la afección y establecer, en su caso, las medidas correctoras que se consideren necesarias para compatibilizar la ejecución del proyecto y la preservación del Patrimonio Cultural



de Castilla-La Mancha.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ D. Juan Antonio Herreros Ortega manifiesta que, a la vista de la tramitación ya existente, no va a requerir trámite de evaluación ambiental.
- ❖ 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 IV relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal, según la Modificación Puntual de estas últimas, Aprobada Definitivamente mediante acuerdo de la CPU de sesión del 14 de junio 2000, que afectó directamente al mencionado Apartado IV, de cuyos Subapartados, se destaca la no afección a lo que determina y exige el Subapartado IV.4.3., relativo al “Régimen del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Histórico Artística y Yacimientos Arqueológicos”.

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. Necesariamente se deberá presentar un Anexo al Documento Técnico asociado a la presente Calificación Urbanística, relativo al cumplimiento expreso de esta última a lo que a lo que establece el Capítulo IV relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal, según la Modificación Puntual de estas últimas, Aprobada Definitivamente mediante acuerdo de la CPU de sesión del 14 de junio 2000, que afectó directamente al mencionado Apartado IV. En especial se deberá hacer referencia a lo que determina y exige el Subapartado IV.4.3., relativo al “Régimen del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Histórico Artística y Yacimientos Arqueológicos”.



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 Cultura (Expte. /Cult.: 26.0658), de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, fechado el 23 de marzo de 2026.

-Las condiciones que establezca el Informe del Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial, al accederse a la Parcela vinculada a la Calificación Urbanística desde un camino que conecta con la carretera CR-211 de Carrión de Calatrava a Fernán Caballero.

-Las condiciones que recoja el Informe, Preceptivo y Vinculante, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, solicitado por el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava en fecha 27 de marzo de 2026 y del que no se ha dispuesto en la fecha de realizar el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

-Las condiciones que establezca el Informe, Preceptivo y Vinculante, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, al estar afectada la parcela vinculada a la Calificación Urbanística, en dos de sus laterales, por el río Guadiana y por el arroyo de Valdecañas o de las Morillas.

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:

- 0º 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,

**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



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.

- 1º 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); **así como el establecimiento de otra posible Garantía, diferente a la anterior, relacionada con el posible incumplimiento por parte del promotor de la Calificación Urbanística, respecto 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, 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.
- 2º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 3º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el



que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle este 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 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 4 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 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.

3.7. - DAIMIEL - Expediente 16/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA, promovido por BENITA JIMÉNEZ LÓPEZ TERCERO, 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 83, Parcela 39.
- **Referencia Catastral:** 13039A083000390000AT
- **Finca Registral:** 44554, parcelas 39 y 41 del Polígono 83.
- **Registro de la Propiedad de:** Daimiel.
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde el Camino denominado de la Máquina.
- **Suelo:** SNU ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA.
- **Superficie de la parcela:** 23.200,00 m²s.



- **Superficie construida en la actualidad:** 42,00 m²c
- **Superficie construida prevista (Nave):** 88,00 m²c.
- **Superficie ocupada solera y piscina:** 151,65 m²s.
- **Ocupación:** 281,65 m²/23.200,00 m² = 1.21% < 20%
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de nave destinada a uso agrícola y piscina al descubierto, sello del visado ilegible, firmado el 9 de enero de 2025, redactado por Javier Serrano Ortuño, Ingeniero Industrial.
- **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):

En el proyecto se describe la construcción de una nave de uso agrícola y el de una piscina, informar, que en esta calificación no se incluye la piscina proyectada, siendo el ayuntamiento la administración responsable de su autorización y todas las demás condiciones que deba de cumplir tal construcción y/o instalación.

Edificación de una sola planta y altura a cornisa de 3,06m y de 3,88 a cumbrera. La forma en planta es rectangular de dimensiones exteriores 11 m x 8 m, siendo su

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

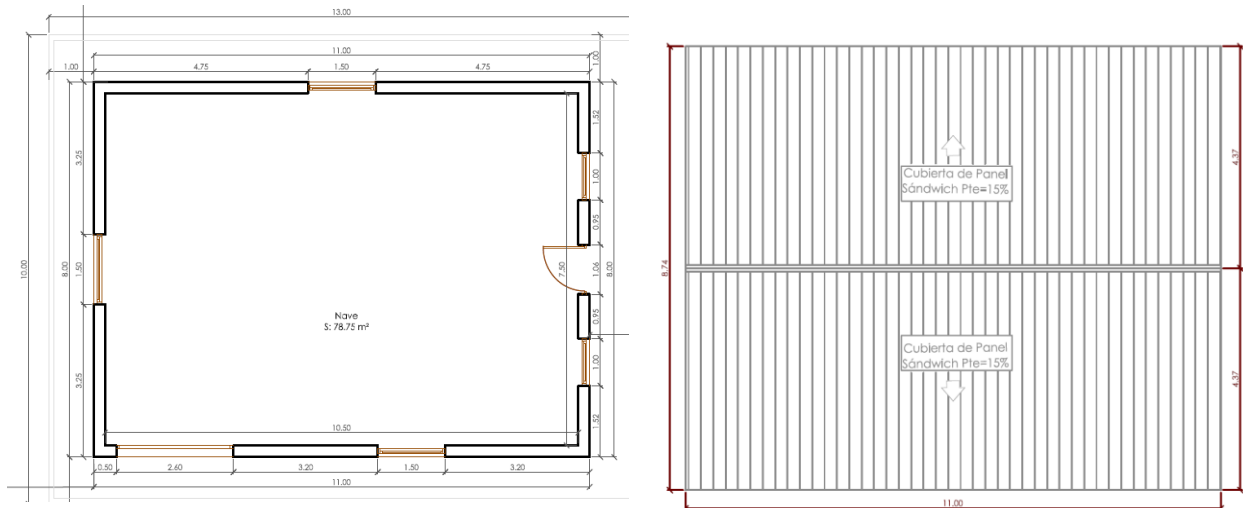
Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



superficie construida de 88 m². La superficie útil (78.75m²), no existe distribución interior.

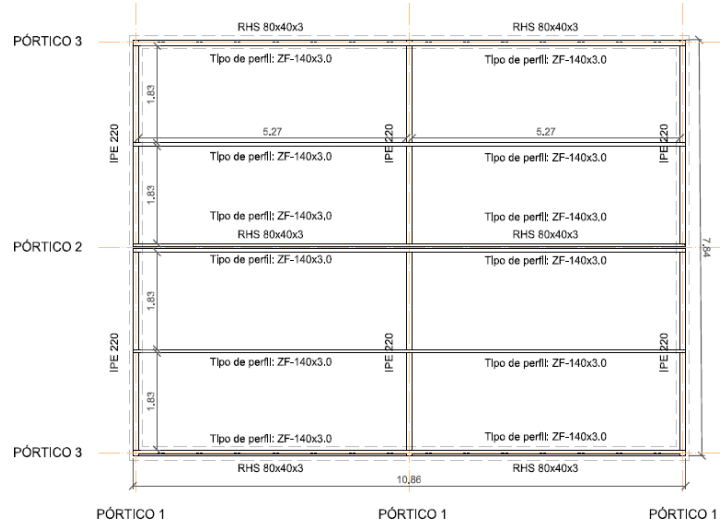
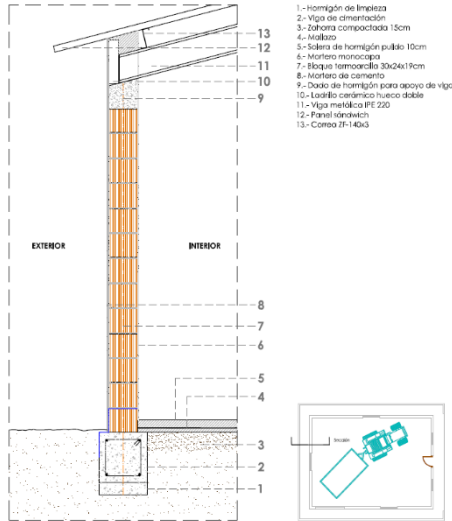


La cimentación será de tipo superficial mediante vigas de atado. Se ejecutarán soleras tanto para la zona de nave como en su perímetro, apoyadas sobre una base de enchado. La solera de hormigón es de 15 cm. de espesor, realizada con H-250 kg/cm² con un Ø máx. 20 mm, con acabado superficial mediante fratasadora mecánica. Se compone de una malla electrosoldada de 20x20, se ha dispuesto una lámina de polietileno y se ha efectuado un enchado con piedra de machaqueo, extendido y compactado con pisón.

La estructura se resuelve a base pórticos metálicos de acero laminado S 275 JR. La nave está compuesta por muro perimetral de carga cerámico compuesto de termoarcilla de 24 cm de espesor sobre los que descansan las vigas tipo IPE 220 cuyo atado entre pórticos se compone de perfiles tipo RHS 80x40x3. Sobre la estructura se anclarán las correas tipo ZF- 140x3.0 sobre la cual se realiza la fijación de la cubierta de panel sándwich.



Las fachadas de la nave se solucionan con cerramiento cerámico de termoarcilla de 24 cm de espesor.



La cubierta será inclinada. Formación de pendiente de un 15% viene dada por la inclinación de los pórticos Toda la cubierta se ha revestido mediante paneles sándwich de 6 cm de espesor. Esta solución ayuda a que la nave que dé totalmente aislada de las inclemencias del tiempo.

Se anclan a la estructura mediante perfiles ZF y tornillería; mediante unas placas en las juntas a las que se agarran directamente los tornillos de fijación, que en los modelos nervados y plano posteriormente se cubren mediante un tapajuntas continuo diseñado con este fin

Las carpinterías serán de aluminio en ventanas, siendo de chapa de acero galvanizada y de panel sándwich las dos puertas previstas.

Para la nave no se proyecta ninguna instalación de saneamiento ni de fontanería, indicándose únicamente una pequeña instalación eléctrica.

- Presupuesto de Ejecución Material provisional: 23.866,56 €

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 67, de 7/04/2025.
- Diario LA TRIBUNA de 4/03/2025.



1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 8 de abril de 2025 (Entrada nº 1378362).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 10 de febrero de 2025.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 12 de febrero de 2025, del que se destaca:

CONCLUSIONES:

*Procede, por tanto a tal efecto, su inicio de tramitación, para lo cual deberá completarse el expediente y cumplirse con el trámite de Información Pública establecido por LOTAU, y se desarrolla en el art. 43.5 del Reglamento de Régimen de Suelo Rústico, según el cual, **el Ayuntamiento someterá al trámite de Información pública la solicitud de calificación y licencia, por plazo de 20 días debiendo para ello comunicarse a las Administraciones Públicas afectadas (Consejería de Agricultura y Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo) y anuncio en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad, comprendiendo ambas publicaciones la identificación precisa del acto de construcción o uso del suelo interesado, su emplazamiento y la oficina y horario de exposición al público.***

4. Igualmente, se aporta Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 24 de marzo de 2025, mediante el que se Informa la “Considerar la modificación de calificación urbanística conveniente para los intereses generales del municipio.”
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 12 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/01759 -SEA/JRL/MCS y fecha: 20 de agosto de 2025, en el cual, y entre otros puntos se indica:



"CONCLUSIONES.

*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 de evaluación ambiental, se INFORMA lo siguiente: En relación a la legislación vigente en materia de evaluación de impacto ambiental, las características del proyecto referido, no se identifican con ninguno de los supuestos establecidos al efecto en el artículo 6 de la Ley 2/2020, d 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 a procedimiento***

- 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 25.2098 y firmado con fecha 28 de julio 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 Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia ICU 25/129-MHL/MCGC y de fecha 20 de febrero de 2026, en el que se indica:

"Vista la declaración responsable presentada por la promotora, no procede emitir nuevo informe, remitiéndonos, a todos los efectos, al remitido a ese ayuntamiento con fecha 17/01/2026."

- 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 (2.32 Has) en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4 para Obras, Construcciones e Instalaciones

**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



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 41.1.b) del Título VIII Suelo Rústico, con especial atención a lo referente a lo indicado al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola del documento “Normas Urbanísticas” del Plan de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Daimiel.**

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 lo que establece el Artículo 41.1.b) del Título VIII Suelo Rústico, con especial atención a lo referente a lo indicado al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola del documento “Normas Urbanísticas” del Plan de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Daimiel, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico 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 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/01759 -SEA/JRL/MCS y fecha: 20 de agosto 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 25.2098 y firmado con fecha 28 de julio de 2025.
- El último Informe Sectorial, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con referencia ICU 25/129-MHL/MCGC y de fecha 20 de febrero de 2026.

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); **así como el establecimiento de otra posible Garantía, diferente a la anterior, relacionada con el posible incumplimiento por parte del promotor de la Calificación Urbanística, respecto 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, 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 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 y de Ejecución de nave destinada a uso agrícola y piscina al descubierto” 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 Nave Agrícola.

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.

3.8. - HERENCIA - Expediente 45/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE DE TITULARIDAD PRIVADA: ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE, promovido por VAMOS A LA OBRA, S.L. (Inicialmente CAIRAL LOGYDIS, S.L.U.), de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 8, Parcelas 172 y 225. Paraje “Zanja Abajo”, cuyo propietario de ambas parcelas es la sociedad VAMOS A LA OBRA, S.L.
La parcela 172, está subdividida en dos subparcelas, la parte “a”, correspondiente a Suelo Rústico, y la parte “b”. Esta última subparcela formaría parte de la Zona 7-D2 delimitada en la NN.SS./Herencia como “Suelo Urbano, Equipamientos y Sistemas Generales”. Dentro del mencionado ámbito, la parte “b” de la parcela 172, estaría ubicada concretamente dentro del Ámbito 7-SG1 (Zona Verde de Sistema General, a obtener por expropiación)
- **Referencias Catastrales:** 13047A008001720000II y 13047A008002250000IM
- **Acceso previsto a las Instalaciones:** Desde dos viales, semiperpendiculares entre ellos, y a los que hacen frente las dos parcelas vinculadas a la Calificación Urbanística
- **Fincas Registrales a las que se extenderá la Calificación Urbanística:** 13.708 y 16.988.
- **Registro de la Propiedad:** nº 2 de Alcázar de San Juan.
- **Suelo:**
 - Una parte en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.
 - Otra parte en Suelo Urbano, Zona 7-D2 delimitada en las NN.SS./Herencia como “Suelo Urbano, Equipamientos y Sistemas Generales”, concretamente dentro del Ámbito 7-SG1 (Zona Verde de Sistema General, a obtener por expropiación)

**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, la parte de la Zona 7-D2 correspondiente al Ámbito 7-SG1, deberá ser excluida de la Calificación Urbanística.

- **Superficie de suelo entre las dos parcelas:** $13.075,00 \text{ m}^2\text{s} + 8.276,00 \text{ m}^2\text{s} = 21.351,00 \text{ m}^2\text{s}$ ($20.982,00 \text{ m}^2\text{s}$, según medición Topográfica).
- **Superficie de suelo que se deberá “Vincular” a la Calificación Urbanística:** $20.982,00 \text{ m}^2\text{s}$ a la que habrá que descontarle la parte correspondiente al Ámbito 7-SG1 de la Zona 7-D2 ($4.243,00 \text{ m}^2$ de Suelo Urbano) de las NN.SS. de Herencia.
- **Superficie construida:** $0,00 \text{ m}^2\text{c}$
- **Superficie ocupada:** $20.982,00 \text{ m}^2\text{s}$ a la que habrá que descontarle la parte correspondiente al Ámbito 7-SG1 de la Zona 7-D2 ($4.243,00 \text{ m}^2$ de Suelo Urbano) de las NN.SS. de Herencia.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** “Proyecto Básico y de Ejecución de Equipamiento de Comunicación y Transporte para Infraestructura de Titularidad Privada”. ARQUINUR-ARQUITECTURA-Ingeniería y Urbanismo, Gustavo A. Gómez Valadés, Arquitecto. **Documento Técnico refundido de febrero de 2026.**
- **Breve Descripción del Uso según el Documento Técnico refundido de febrero de 2026** (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):

El objeto del proyecto es la ejecución de un Equipamiento de Comunicación y Transporte para Infraestructura de Titularidad Privada, realizado en su totalidad al aire libre con la finalidad de desarrollar una actividad empresarial asociada a una “campa de vehículos”, no albergando personas fuera de los propios trabajadores en horario laboral, ni requiriendo de instalaciones o construcciones de carácter permanente.

Dicho esto, cobraría más sentido la actuación del Equipamiento de Comunicación y Transporte que se pretende ahora en estos terrenos, ampliando así el Equipamiento ya existente en la margen sur del arroyo y no interfiriendo en el desarrollo urbano del polígono colindante, dotando a la empresa con esta ampliación de sus instalaciones y proporcionando en consecuencia, un desarrollo económico local además de ampliar su plantilla de trabajadores en más de 50 personas en dos años, donde la gran mayoría son de origen local.

Dicha actuación, vendrá ejecutada principalmente, por un movimiento de tierras para la instalación de una red de drenaje y su correspondiente recogida y gestión de lixiviados, una explanada de terminación de zahorra artificial, un vallado perimetral que delimite la actividad, una reforestación externa asociada a este proyecto y, finalmente, las instalaciones de las redes de iluminación y protección contra incendios requeridas.



La función que tenía **inicialmente la empresa promotora del expediente** (Grupo TecnoVe) es la puesta en valor de vehículos que han acabado su periodo de renting, a los que se les realizará una puesta a punto que conllevará trabajos de limpieza, posibles reparaciones, revisiones, etc., para su posterior venta o comercialización.

Las superficies del proyecto se desglosan en la siguiente tabla de acuerdo con la distribución de las pastillas de estacionamiento ordenadas que se recogen en el plano 06 del Proyecto Técnico, relativo a la Planimetría propuesta que figura a continuación:

SUPERFICIES	[N.º]	[m²]
PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO	441	6.317
ESPACIOS DE ORGANIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS Y BALSA		7.996
TOTAL ACTIVIDAD DE EQUIPAMIENTO		14.313
REFORESTACIÓN INTERIOR DE PARCELA		1.578
SUELO URBANO		4.243
SUELO NO URBANIZABLE (RÚSTICO TRLOTAU)		16.739
TOTAL PARCELA OBJETO DE PROYECTO		20.982
REFORESTACIÓN EXTERIOR DE PARCELA		8.913
TOTAL SUPERFICIE REFORESTACIÓN (MITAD TOTAL FINCA TRLOTAU 38.1.2.º)		10.491

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 340.186,07 €.
- **Canon Urbanístico:** 2%/340.186,07 € = 6.803,72 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

- La presente Calificación Urbanística está relacionada directamente con otra Calificación Urbanística de Expte.: 29/2020, Otorgada en CPOTyU de sesión del 23 de octubre de 2020, cuyo objetivo era el mismo que el de la Calificación Urbanística de ahora, siendo tanto la anterior como esta última colindantes parcial y físicamente en cuanto a localización y destino; por lo que la Calificación Urbanística actual pudiera considerarse “Ampliación” de la anterior.
- Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 196, de 9/octubre/2024.
 - Diario La Tribuna, de 20/septiembre/2024.
- El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 11 de noviembre de 2024 (Entrada nº 4.386.171).



3. El promotor inicial “CAIRAL LOGYDIS, S.L.U.” solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 23 de mayo de 2024.
4. Con fecha 6 de mayo de 2026 y Registros Electrónicos de entradas nº 1.705.547 y 1.705.767, se recibe diferente documentación presentada por la mercantil “VAMOS A LA OBRA, S.L.”, de la que se destaca el: “ACUERDO DE CESIÓN RESPECTO DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE PARA INFRAESTRUCTURA DE TITULARIDAD PRIVADA” PRESENTADO ANTE EL AYUNTAMIENTO DE HERENCIA”, fechado el 20 de abril de 2026 y firmado por las mercantiles CAIRHUAL LOGYDIS, S.L. (Anteriormente CAIRAL LOGYDIS, S.L.U. por cambio de denominación social) y por VAMOS A LA OBRA, S.L.

Se destaca del mencionado del mencionado “acuerdo” todo el literal del mismo, por considerarse el documento más significativo de todos los remitidos:

Primero. - *Que la mercantil CAIRHUAL LOGYDIS, S.L. está tramitando ante el Ayuntamiento de Herencia un Proyecto urbanístico denominado “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE PARA INFRAESTRUCTURA DE TITULARIDAD PRIVADA”.*

Dicho proyecto recae sobre las Parcelas número 172 y 225 del Polígono 8, que se corresponden con las fincas registrales 13.708 y 16.988 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcázar de San Juan.

Segundo. - *Que la mercantil VAMOS A LA OBRA S.L. es propietaria de ambas parcelas al adquirirlas por compraventa, según consta en el protocolo 606 de 29 de mayo de 2024, del notario D. Antonio Francés de Velasco y en el protocolo 83 de 20 de enero de 2023 de la notaría Doña María Villalta Crivillé, apareciendo ambas fincas inscritas en el Registro de la Propiedad a su nombre.*

Acuerdan. - *Que la mercantil CAIRHUAL LOGYDIS, S.L. consiente expresamente la cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE PARA INFRAESTRUCTURA DE TITULARIDAD PRIVADA” a favor de VAMOS A LA OBRA, S.L., propietaria de las fincas sobre las que recae el Proyecto, quien acepta expresamente la referida cesión, con todos los derechos y obligaciones que de ello se deriven*

5. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable de Compatibilidad Urbanística de fecha 12 de septiembre de 2024, del que se destaca que el sentido “Favorable” lo sea a efectos de la necesidad de obtener Calificación Urbanística.

Del mencionado Informe Técnico también se destaca el siguiente literal:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Según la documentación aportada, algunas instalaciones del proyecto como parte del vallado perimetral, red de iluminación, PCI y movimientos de tierra, ocupan suelo clasificado como Sistemas Generales, según las Normas Subsidiarias vigentes en el Herencia, que actualmente no han sido desarrollados (7-SG1).

El caso de desarrollarse el Sistema General mencionado, las instalaciones descritas serán retiradas sin derecho a indemnización.

6. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de sesión Ordinaria, de fecha 12 de septiembre de 2024, del que se destaca el siguiente literal “*La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda que queda justificado el Interés General, para la obtención de la Calificación Urbanística, y que no existe, tal y como se indica en el informe técnico, peligro de formación núcleo de población, ya que en el proyecto presentado por el promotor, se indica que no se realizarán construcciones*”.
7. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 11 de noviembre de 2024.
8. 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 23/10/2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto: Equipamiento de comunicación y transporte para Infraestructura de Titularidad Privada en suelo rústico (estacionamiento de vehículos al aire libre) (Expte.: S478/2025/CR/00005), situado en el término municipal de Herencia (Ciudad Real), cuya promotora es Cairal Logydis, S.LU. (DOCM nº 211, de 31 de octubre de 2025).

-Informe de sugerencias y/u observaciones, con condicionantes, del Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real, de fecha 10 de junio de 2024 (Ref.: 01-0706/2024/MACD22), del que se destaca el siguiente literal: “*En primer lugar, hay que indicar que los Planes, proyectos o actuaciones de índole urbanística deben de cumplir y respetar los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos). 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*”.



“En relación con la zona del proyecto en que se ubica este, desde el Servicio de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas de Ciudad Real, se informa de los niveles de riesgo identificados en los diferentes Planes Especiales de Protección Civil de Castilla la Mancha, en vigor, circunstancia que habrá necesariamente ser tomada en cuenta a efectos oportunos”

-Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: EIA 24/182-MCGC), emitido en fecha 7 de octubre de 2024, del que se destaca la inexistencia de afección ni a cauces que constituyan el DPH del Estado, ni a Zonas de Servidumbre y Policía, al ubicarse el río Amarguillo a unos 1.900,00 m al este de la zona de actuación planteada.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.
- ❖ Abandona la sesión a las 12:26 la representante de la Delegación Provincial de Agricultura, por cuestiones de agenda, haciendo constar que su voto es favorable en el sentido del informe propuesta.
- ❖ El Sr. ponente, D. Antonio Mateo, pone de relieve que se están observando problemas en la reforestación posterior ya que o bien no se ejecuta, o no se mantiene correctamente en el tiempo. En el mismo sentido, D. Juan Antonio Herreros Ortega, representante en materia de medio ambiente, manifiesta que es cierto que existen dificultades en el mantenimiento de la reforestación, y el órgano sustantivo en este caso, que es el Ayuntamiento correspondiente, en el que debería controlarlo.

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 **DEJAR PENDIENTE EL OTORGAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** de referencia, hasta que:

1.- Se Modifique/Adapte el último Documento Técnico de la Calificación Urbanística, denominado: “Proyecto Básico y de Ejecución de Equipamiento de Comunicación y Transporte para Infraestructura de Titularidad Privada”. Redactado por ARQUINUR-ARQUITECTURA-Ingeniería y Urbanismo, Gustavo A. Gómez Valadés, Arquitecto. Documento Técnico refundido de febrero de 2026., debiendo:

-Eliminar todas las afecciones relativas al Suelo Urbano, Zona 7-D2 delimitada en las NN.SS./Herencia como “Suelo Urbano, Equipamientos y Sistemas Generales”, concretamente dentro del Ámbito 7-SG1 (Zona Verde de Sistema General, a obtener por

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



expropiación), dado que su afección representa, en una Calificación Urbanística, la mezcla de dos Regímenes de Suelo, tanto Rústico como Urbano. Debiendo excluir, por tanto, la superficie que corresponda de la Subparcela “a” de la parcela 172 del Polígono Catastral 8.

En cualquier caso, deberá garantizarse que el suelo del Ámbito 7-SG1 queda libre y expedito de cualquier actuación vinculada a la Calificación Urbanística; puesto que de no ser así se están mezclando dos Regímenes de Suelo, el del Urbano, aún sin obtener, y el del Rústico.

-Igualmente, y por los mismos motivos anteriores, también deberá eliminarse el porcentaje del Suelo que debe ser objeto de Reforestación, que asciende a 1.500,00 m²s, y que a efectos de pantalla longitudinal se localiza en el mencionado Ámbito 7-SG1 (Zona Verde de Sistema General, a obtener por expropiación) de la Zona 7-D2 de las NN.SS. de Herencia; ya que el Suelo objeto de Reforestación deberá ser en la misma Clase de Suelo que genera su obligación; por lo que necesariamente, toda ella deberá localizarse sobre Suelo Rústico, como ocurre con los 9.000, m²s que se localizan sobre la Parcela 31 del Polígono Catastral 57 del T.M. de Herencia, donde se localiza parte de la Reforestación exigida.

Relacionado igualmente con la Reforestación, deberá aclararse la ubicación parcial de la misma que se plantea realizar finalmente en la Parcela 31 del Polígono Catastral 57 del T.M. de Herencia; ya que, según recoge la Resolución, con condicionantes, de 23/10/2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto, la Reforestación le localiza en la Parcela 6 del Polígono Catastral 42 del mismo T.M.

Determinada la ubicación definitiva de la Reforestación, la misma deberá contar 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. No procediendo, por tanto, compensar la superficie a Reforestar con suelo sobre el que ya existe plantación en explotación.

-Readaptar las Memorias Justificativa e Informativa, respecto de la parte de los objetivos y necesidades del promotor inicial de la Calificación Urbanística, debiendo ajustarlas a los objetivos concretos del nuevo promotor de la Calificación Urbanística por subrogación en derechos y deberes del anterior.

La Modificación/Adaptación de los reparos que se realizan respecto del Documento Técnico, también se podrían incorporar mediante Anexo a este último.

2.- Se aporte nuevo Informe Técnico Municipal “Comparativo” basado en las circunstancias a las que se refiere el punto 1 anterior; sobre todo en cuanto a las diferencias existentes entre el Documento Técnico en el que se basa el Informe Técnico



aportado, fechado el 12 de septiembre de 2024, respecto del último Documento Técnico refundido de febrero de 2026.

3.- Poner en conocimiento del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible todos los cambios que se realicen en el Documento Técnico que deberán subsanar, al objeto de determinar la posible afección de dichos cambios respecto de la Resolución, de 23/10/2025, de la mencionada Delegación Provincial, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto: Equipamiento de comunicación y transporte para Infraestructura de Titularidad Privada en suelo rústico (estacionamiento de vehículos al aire libre) (Expte.: S478/2025/CR/00005)

En especial, se destaca, el cambio de ubicación donde se materializará la exigencia de la “Reforestación” exigida.

4.- Por los motivos anteriores, la Calificación Urbanística deberá ser objeto de nueva publicación al objeto de concretar el Suelo Rústico realmente Vinculado a la misma; es decir, cuantificar la parte de “Suelo Rústico” procedente de la mencionada Parcela 172, excluido el Suelo Urbano de esta (Ámbito 7-SG1, correspondiente a la Zona Verde de Sistema General), manteniéndose el suelo de la Parcela 225 en su totalidad. Nueva Publicación que puede tener el tratamiento de “corrección de errores”

De igual manera, la nueva publicación deberá aprovechar para especificar el nuevo promotor de la Calificación Urbanística (Vamos a la Obra, S.L.), por subrogación en derechos y obligaciones del promotor inicial de la misma (Cairal Logydis, S.L.U.)

5.- El nuevo promotor de la presente Calificación Urbanística (Vamos a la Obra, S.L.) deberá tener en cuenta y valorar las consecuencias que representa completar la presente Calificación Urbanística, que se realiza a instancia y bajo la exclusiva responsabilidad del mismo, así como obtener la correspondiente Licencia Urbanística por parte del Ayuntamiento de Herencia, lo que facilita el comienzo de la ejecución del Estacionamiento de Vehículos al Aire Libre de referencia, al estar afectado el Suelo Rústico vinculado a la Calificación Urbanística de ahora, por el comienzo del Procedimiento Administrativo de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Herencia relativa a la “Nueva Zona Industrial” (Expte. Municipal: 3093/2025), mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria del 18 de septiembre de 2025, y cuyo literal recogido en el punto primero del mencionado acuerdo es el siguiente: *“Aprobar el presente documento de compromiso para la iniciación de trámites de modificación del planeamiento urbanístico, en los términos y con los objetivos expuestos”*; ya que previsiblemente, el Suelo Rústico que se vincule a la Calificación Urbanística de ahora, con la posible Aprobación Definitiva, una vez finalizada la tramitación de la mencionada modificación Puntual de las NN.SS de Herencia, en un futuro pase a tener la Clasificación Urbanística de Suelo Urbanizable Industrial con las consecuencias en cuanto a obligaciones, que ello conlleva respecto de la potestad del Planeamiento Urbanístico



Municipal, con inversiones económicas previas difícilmente de encajar y de recuperar en cuanto a Situaciones Urbanísticas diferentes.

Conflicto procedente de la superposición de dos Procedimientos Administrativos Urbanísticos distintos por razón de la Clasificación de Suelo actual (Suelo Rústico) y futura (Suelo Urbanizable) del Suelo vinculado a la presente Calificación Urbanística, con diferentes derechos y deberes en cada uno de ambos procedimientos por parte de los propietarios del Suelo al que se refiere la presente Calificación Urbanística.

3.9. - PEDRO MUÑOZ - Expediente 10/2026. Expediente Tramita KM7A CR-26/0238 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS, promovido por ECOVALOR SOLUCIONES, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 34, Parcelas 1 y 12. Paraje “Villajos”
- **Referencia Catastral:** 13061A034000010000JH y 13061A034000120000JL
- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Desde camino público de Alcázar de San Juan a Socuéllamos y a Pedro Muñoz, que conecta con la carretera autonómica CM-420, mediante el acceso existente en la rotonda situada en el p.k 71,3, desde la cual se circularía por los viales construidos para el traslado y transporte de la maquinaria agrícola existente en la zona a las diferentes zonas de explotación.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconocen, no se citan.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie entre las dos parcelas:** $77.940,00 \text{ m}^2\text{s} + 37.822,00 \text{ m}^2\text{s} = 115.762,00 \text{ m}^2\text{s}$.
- **Superficie construida:** $625,00 \text{ m}^2\text{c}$.
- **Superficie ocupada por las edificaciones:** $720,00 \text{ m}^2\text{s}$, descompuesta según se detalla en el siguiente cuadro extraído del Proyecto Técnico aportado:



Edificaciones	Tipo	S ocupada (m2)	S constr. (m2)
Oficina	Edif.cerrada	150,0	150,0
Taller	Edif.cerrada	150,0	150,0
Vestuarios	Edif.cerrada	150,0	150,0
Porche proceso	Edif. Abierta	150,0	75,0
Porche caldera	Edif. Cerrada	100,0	100,0
Punto limpio	Edif.abierta	20,0	10,0
		720,0	625,0

- **Superficie de suelo libre destinado a comunicación interior y a retranqueos:** 21.774,00 m²s.
- **Superficie ocupada por el resto Instalaciones no consideradas edificación:** 115.762,00 m²s – 21.774,00 m²s = 93.988,00 m²s según se detalla en el siguiente cuadro extraído del Proyecto Técnico aportado:

	Superficie (m2)	%
Acceso, básculas, maniobra	7.068	6,1%
Aparcamiento	1.000	0,9%
Oficinas	150	0,1%
Taller	150	0,1%
Vestuarios	150	0,1%
punto limpio	20	0,0%
Balsa pluviales	1.250	1,1%
Balsa almacenamiento 1	22.500	19,4%
Balsa almacenamiento 2	24.200	20,9%
Balsa agua permeada 1	6.500	5,6%
Balsa agua permeada 2	3.300	2,9%
Balsa concentrado	11.000	9,5%
Era de secado 1	5.600	4,8%
Era de secado 2	5.600	4,8%
Área proceso osmosis	4.000	3,5%
Área planta biomasa	1.500	1,3%
Viales y retranqueos	21.774	18,8%
Total suma (m2) =	115.762	100,0%

- **Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto Técnico de Actividad para “Planta de Tratamiento de Residuos



Líquidos”. Jesús Rodríguez Salas, Ingeniero Técnico Industrial, Visado por el COITI de Toledo con nº 2503173, de fecha 29 de septiembre de 2025.

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

La finalidad de la instalación es la valorización de residuos líquidos procedentes principalmente de plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos (RSU), fundamentalmente lixiviados de vertedero, así como lodos procedentes de otros tratamientos de aguas residuales industriales y licores de tratamiento anaeróbico de residuos municipales.

El procedimiento previsto se basa en operaciones de acondicionamiento físico-químico mediante ultrafiltración y ósmosis inversa, que permiten obtener agua depurada apta para su reutilización en la propia instalación o en actividades agrícolas del entorno.

Las instalaciones a construir para desarrollar el proceso de tratamiento son las siguientes:

-**Arquetas de descarga**: constituidas por 2 arquetas de descarga de 80,5 m³ cada una, para el almacenamiento temporal y decantación de los residuos.

-**Balsas de almacenamiento de residuos no tratados**: conformadas por 2 balsas de almacenamiento de 45.200 y 42.120 m³, respectivamente.

-**Tanques de homogenización y recirculación**: son 3 tanques de 300 m³ cada uno donde los residuos líquidos son homogeneizados previo al tratamiento.

-**Planta de tratamiento**: instalación compacta instalada en un contenedor marítimo, donde se ubica la ultrafiltración y la ósmosis inversa. La planta propuesta atiende un caudal pico de 300 m³/día y garantiza un tratamiento adecuado con un caudal constante en la entrada de la planta de 93.075 m³/año con un régimen de funcionamiento de 310 días al año.

-**Torre de desgasificación en el exterior**: que complementa el proceso de filtración y ósmosis inversa, para la eliminación (“Stripping”) de los gases del permeado. Este equipo auxiliar está destinado principalmente a la eliminación del dióxido de carbono para la neutralización del pH.

-**Balsa de aguas depuradas**: Las aguas obtenidas son almacenadas en 2 balsas, una de 23.600 m³ para el primer permeado obtenido (con una superficie media de 5.900 m²) y otra de 11.520 m³ (con una superficie de 2.880 m²) para el permeado obtenido de la recirculación.

-**Balsa de concentrado**: balsa para el almacenamiento del concentrado obtenido en la ósmosis, de 18.000 m².

-**Era de secado**: dos eras de secado de hormigón de 5.600 m² cada una, desarrolladas sobre soleras de hormigón.

-**Caldera de biomasa**: para el aprovechamiento de hueso de aceituna o similar con una capacidad de 2150 t de biomasa al año, como ayuda para el secado.



-**Balsa de pluviales:** balsa de 1.250 m³ destinada a la recogida de agua de lluvia que caiga en los diferentes viales de las instalaciones.

Además de las instalaciones anteriores de proceso, se construirán otras instalaciones complementarias:

-Oficina, vestuario y báscula de pesaje.
-Instalaciones sanitarias para aguas procedentes de vestuarios y aseos (fosa séptica).

-**Laboratorio. Instalación ubicada en las dependencias de las oficinas y vestuarios, destinada al control de los parámetros de admisión en la instalación previo a su aceptación.**

-Instalaciones de protección contra incendios, suministro eléctrico, alumbrado de emergencia, señalización y seguridad.

-Acceso y cerramiento perimetral mediante dos puertas correderas metálicas de 8 m de anchura, y una puerta de paso para peatones de 1 m permitiendo en todo momento el control de acceso a la instalación tanto de vehículos como de personas. El recinto de las instalaciones estará vallado en su totalidad.

-El acceso a las instalaciones se realiza a través de la carretera CM-420, mediante el acceso existente en la rotonda situada en el p.k 71,3, desde la cual se circularía por los viales construidos para el traslado y transporte de la maquinaria agrícola existente en la zona a las diferentes zonas de explotación.

La capacidad de tratamiento de la planta es de 93.075 m³ al año, aunque en la práctica se estima un funcionamiento con una disponibilidad del 85 %, lo que supone el tratamiento real de unos 90.480 m³ de residuos líquidos mediante procesos de filtración y ósmosis inversa.

Como resultado del proceso, se obtendrán dos productos principales:

-**Agua depurada** (57.066 m³/año). Según el documento ambiental, el agua depurada será utilizada principalmente para su reutilización agrícola. Este recurso permitirá regar aproximadamente 16,5 has. de olivar o 12 has. de viñedo. Asimismo, se contempla la implantación de plantaciones de paulownia, destinadas a usos energéticos o de producción de madera, que podrían cubrir entre 12 y 16 has. Además de su aprovechamiento en el campo, parte del agua regenerada podrá destinarse a usos internos de la propia planta de tratamiento. Todo ello, se llevará a cabo bajo las condiciones que establezca la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de acuerdo con el Real Decreto 1085/2024, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican diversos reales decretos que regulan la gestión del agua.

-**Concentrado seco** (aproximadamente 2.000 t/año), que será gestionado a través de gestores autorizados para su valorización energética o, en su defecto, depósito en vertedero. Las aguas residuales se gestionarán de manera diferenciada según su origen.



Las aguas sanitarias, procedentes de vestuarios y aseos, se conducirán a una fosa séptica estanca de 10.000 litros, equipada con un indicador de nivel para asegurar su correcto funcionamiento, y serán vaciadas periódicamente, destinando los residuos a un gestor autorizado. Por otro lado, las aguas pluviales, aunque limpias, se recogerán mediante cunetas y pendientes, pasando primero por una arqueta desarenadora de 2 m³ que retendrá los sólidos arrastrados, y posteriormente se almacenarán en una balsa impermeable de 1.250 m³, donde se eliminarán principalmente por evaporación.

El consumo de agua (usado para atender las condiciones higiénicas y mantener con un cierto grado de humedad los viales) será del orden a 200 m³/año. En cuanto al suministro, se realizará por parte de una empresa debidamente autorizada en el Sistema Nacional de Agua de Consumo.

En cuanto al suministro eléctrico de la planta, se realizará a través de la prolongación de la red existente en las cercanías. Además, se contará con un generador diésel de apoyo para garantizar el funcionamiento en caso de fallo de la red. Este, se colocará sobre solera impermeabilizadas con red de recogida de posibles derrames.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 1.972.658,88 €, descompuesto en dos Fases de ejecución, ascendiendo cada una de ella a 1.065.061,70 € (54,00%) + 907.597,18 € (46,00%) = 1.972.658,88 € (100,00%)
- **Al margen del PEM**, en el Documento Técnico de que se ha dispuesto se contempla un Plan de Desmantelamiento de las Instalaciones que asciende a: 207.905.43 €.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 228, de 25/noviembre/2025.
 - Diario Lanza, de 25/noviembre/2025.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante la Plataforma Tramita de fecha 13 de mayo de 2026 (Expte.: KM7A CR-26/0238).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de octubre de 2025.
 3. Se aporta Informe Técnico Municipal “Comparativo”, de fecha 28 de abril de 2026, del que se destaca el siguiente literal de la conclusión del mismo: “*Se emite informe FAVORABLE para continuación del trámite de calificación urbanística con la remisión del expediente a la COMISION PROVINCIAL EN CIUDAD REAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Procede que la J.G.L se pronuncie sobre la conveniencia de la calificación urbanística para los*



intereses generales del municipio conforme requiere el apartado 7 del artículo 43 del Reglamento de Suelo Rústico”

4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía nº 2026/388, de fecha 5 de mayo de 2026, mediante el que se Informa Favorablemente el expediente de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de Reserva tramitado en ese Ayuntamiento atendiendo a su interés público, y del que se destaca el siguiente literal de los puntos:

***SEGUNDO.** Se estima que la mejor ubicación para el mismo es en suelo rústico al tratarse de suelo rustico de reserva y por su compatibilidad de usos con el P.O.M. vigente en Pedro Muñoz (febrero 2007) así como su distancia del casco urbano o la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población y por la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, como queda acreditado en el informe técnico de fecha 28/04/2026.*

***TERCERO.** Aprobar la conveniencia del proyecto para los intereses generales en aras de una mejora de las instalaciones existentes en el municipio para la gestion de residuos y protección del medio ambiente del municipio y fomento de la economía circular y su escaso impacto en la población por su distancia con el casco urbano.*

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 28 de abril de 2026.
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 10/10/2025, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Instalación de tratamiento de residuos líquidos. (Expediente: S478/2025/DG/00010), situado en el término municipal de Pedro Muñoz (Ciudad Real), cuya promotora es Ecovalor Soluciones, S.L. (DOCM nº 211, de 31 de octubre de 2025)

-Informe Preceptivo y Vinculante, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: EIA 25/234), de fecha 16 y 21 de abril de 2026. El Informe concluye con el siguiente literal: *“En virtud de lo anterior, se informa que la solicitud sería compatible con el vigente Plan Hidrológico de cuenca cumpliendo con las condiciones descritas”*.



De todas las condiciones recogidas en el Informe de la CHG, se destacan las procedentes de la consideración relativa a que el suelo donde se pretenden ubicar las Instalaciones está incluido en un área inundable en periodo de retorno de 500 años, indicando que “Con fecha 11/02/2026 el promotor de la actuación ha remitido documentación complementaria en respuesta al informe anterior, en concreto: - Informe técnico de Inundabilidad para desafectar la zona del riesgo de avenidas con un período de retorno de 500 años, y Declaración Responsable sobre el riesgo de inundación existente, por lo que en base en esta nueva información y en los documentos técnicos remitidos para la elaboración del primer informe, se emite el presente, en sustitución del anterior”.

“...El informe técnico de Inundabilidad aportado por el promotor con fecha 11/02/2026 se considera válido desde un punto de vista técnico. A la vista de los resultados obtenidos, se proponen dos medidas:

- Elevación de las parcelas hasta una cota de 648,5 msnm.
- Revestimiento de los taludes resultantes con escollera.

Según se indica en el citado estudio, se ha realizado una simulación hidráulica, utilizando valores de caudal punta facilitados por este organismo, tanto en situación preoperacional (actual), como en situación post operacional (elevada), Asimismo, se ha comprobado que no se producen daños significativos a terceros con la elevación propuesta. **Por tanto, las medidas propuestas se consideran válidas, condicionando la viabilidad del proyecto a la previa elevación de toda la zona de actuación, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 bis para las nuevas actividades en zona inundable.**

Asimismo, a este respecto, la documentación aportada por el promotor incluye una Declaración Responsable en la que el promotor manifiesta que conoce y asume el riesgo de inundación existente, así como las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados.

Además, como ya se ha expuesto, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable...”

-Informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 21 de agosto de 2025, del que se destaca el siguiente literal: “Se ha comprobado, por tanto, que este proyecto no afecta a las infraestructuras hidráulicas gestionadas por IACLM ni a las previsiones de su capacidad, sin perjuicio de la nueva valoración de posibles afecciones y de capacidad de las citadas infraestructuras en caso de producirse modificaciones en materia de abastecimiento y/o depuración”.



-Informe de sugerencias y/u observaciones, con condicionantes, del Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real, de fecha 27 de mayo de 2025 (Ref.: 01-2605/2025/MACD22), del que se destaca el siguiente literal: *“En primer lugar, hay que indicar que los Planes, proyectos o actuaciones de índole urbanística deben de cumplir y respetar los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos). 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”*.

“En relación con la zona del proyecto en que se ubica este, desde el Servicio de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas de Ciudad Real, se informa de los niveles de riesgo identificados en los diferentes Planes Especiales de Protección Civil de Castilla la Mancha, en vigor, circunstancia que habrá necesariamente ser tomada en cuenta a efectos oportunos”

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte. / Cult.: 25.1346) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 21 de mayo de 2025, del que se destacan los siguientes literales:

1º.- Que la Carta Arqueológica de Pedro Muñoz (hoy integrada en el Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha), fue elaborada en el año 2012.

2º.- Revisada la documentación obrante en el citado Inventario de Patrimonio Cultural, se ha comprobado que, salvo error u omisión, los terrenos afectados por el proyecto sometido a evaluación ambiental no se incluyen dentro de ninguno de los ámbitos de protección o prevención arqueológica definidos en él, ni se localiza en los mismos ninguno de los elementos del patrimonio cultural de Castilla-La Mancha.

Con base en 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, reflejados en el presente informe.

-Informe de la Delegación Provincial de Sanidad (Expte.: S478/2025/DG/00010), de fecha 17 de junio de 2025, del que se destaca el siguiente literal: *“Visto y estudiado el proyecto presentado, no se estima necesario realizar sugerencias desde el punto de vista sanitario”*.



ACUERDO CPOTyU:

- ❖ El Sr. ponente de la Comisión, Jefe de Servicio de Urbanismo D. Antonio Mateo Sánchez, consulta si debería incluirse mención a que deben pedir nuevo informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- ❖ Responde el representante de la citada Confederación Hidrográfica indicando que no es necesario al salirse de la zona de policía, ya que ellos no son competentes en ese supuesto para autorizar/informar nada más. Sería, en su caso, la Comunidad Autónoma, si lo considera oportuno.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.
- ❖ Abandona la sesión siendo las 12:51 horas el representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, una vez votado este punto.

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda **OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que se establece en el Título II/Normativa Urbanística específica para los diferentes Suelos, Capítulo 3/Normas particulares para el Suelo Rústico, concretamente en el Artículo 53.1.,1.4.,c), de este último, relativo a Actuaciones de Ejecución en Suelo Rústico de Reserva, Usos Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada y de forma específica para Usos Dotacionales de Equipamientos: “Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido” del Plan de Ordenación Municipal de Pedro Muñoz.

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

1. **Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se**



consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:

-La Resolución, con condicionantes, de 10/10/2025, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Instalación de tratamiento de residuos líquidos. (Expediente: S478/2025/DG/00010), situado en el término municipal de Pedro Muñoz (Ciudad Real), cuya promotora es Ecovalor Soluciones, S.L. (DOCM nº 211, de 31 de octubre de 2025)

-El Informe Preceptivo y Vinculante, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: EIA 25/234), de fecha 16 y 21 de abril de 2026. De todas las condiciones recogidas en el Informe, se destacan las procedentes de la *“Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables”*

De todas las condiciones recogidas en el Informe de la CHG, se destacan las procedentes de la consideración relativa a que el suelo donde se pretenden ubicar las Instalaciones está incluido en un área inundable en periodo de retorno de 500 años.

-El Informe de sugerencias y/u observaciones, con condicionantes, del Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real, de fecha 27 de mayo de 2025 (Ref.: 01-2605/2025/MACD22).

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte. / Cult.: 25.1346) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 21 de mayo de 2025.

-Las condiciones que establezca el Informe de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, que necesariamente se deberá solicitar, al plantearse el acceso a las Instalaciones desde el camino público de Alcázar de San Juan a Socuéllamos y a Pedro Muñoz, conectando este con la carretera autonómica CM-420, mediante el acceso existente en la rotonda situada en el p.k 71,3,

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 57.881 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de

**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 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.

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 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.

Canon de participación que podría devengar como parte proporcional de cada una de las dos Fases de Ejecución del Proyecto que se plantean.

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); así como el establecimiento de otra posible Garantía, diferente a la anterior,

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



relacionada con el posible incumplimiento por parte del promotor de la Calificación Urbanística, respecto 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, 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 este 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 de Equipamientos Hidráulicos, Energéticos, de Telecomunicaciones, de Residuos o de Comunicaciones y Transportes de Titularidad Privada”**, en relación directa con los Artículos 2.4.c) y 11 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 presente Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

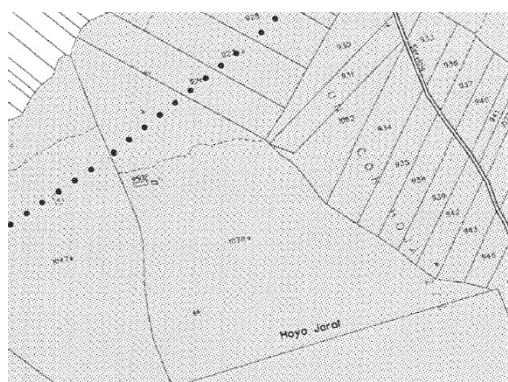
La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de todas las “**Condiciones impuestas**”, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.10. - VILLANUEVA DE LA FUENTE - Expediente 34/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la AMPLIACIÓN DE VIVIENDA VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRARIA, promovido por ALVARO GUTIERREZ MERELLES, 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 10, Parcela 1078 HOYO JARAL.
- **Referencia Catastral:** 13092A010010780000DW
- **Finca Registral:** 8067.
- **Registro Propiedad:** Villanueva de los Infantes.
- **Acceso previsto a la parcela:** por camino desde la población de Villanueva de la Fuente (Camino del Picayuelo), primero por asfaltado durante 2 km, y una vez acabado este, por camino de tierra (Camino de Servicio).
- **Suelo:** SNU ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL Y PROTECCIÓN AMBIENTAL por Vías Pecuarias.
- **Superficie de la parcela:** 247.552,00 m²s.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 654235D4F0F55A36E1E4F6
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN
S.R. DE PROTECCIÓN NATURAL.
(L.I.C. DE LA SIERRA DEL RELUMBRAR, PEDRIZAS Y BARRERAS
TRAVERTINCAS Y TOBACEAS).
S.R. DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.
• • • • VÍAS PECUARIAS.
~ ~ ~ RÍOS Y ARROYOS.

**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 construida en la actualidad según catastro:**
Vivienda 95,00 m² Deportivo 28,00 m² TOTAL 123,00 m²
- **Superficie construida en la actualidad según PROYECTO:**
TOTAL 106,65 m²c
- **Superficie construida a ampliar prevista:** 179,13 m²c
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA 285,78 m²c
- **Ocupación:** 285,78 m²/24.552,00 m² = 0,12% < 20%
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, sin visado y fecha julio de 2023, redactado por Carolina Podio Sánchez, arquitecta.
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La obra consiste en la ampliación de una vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

Distribución de espacios:

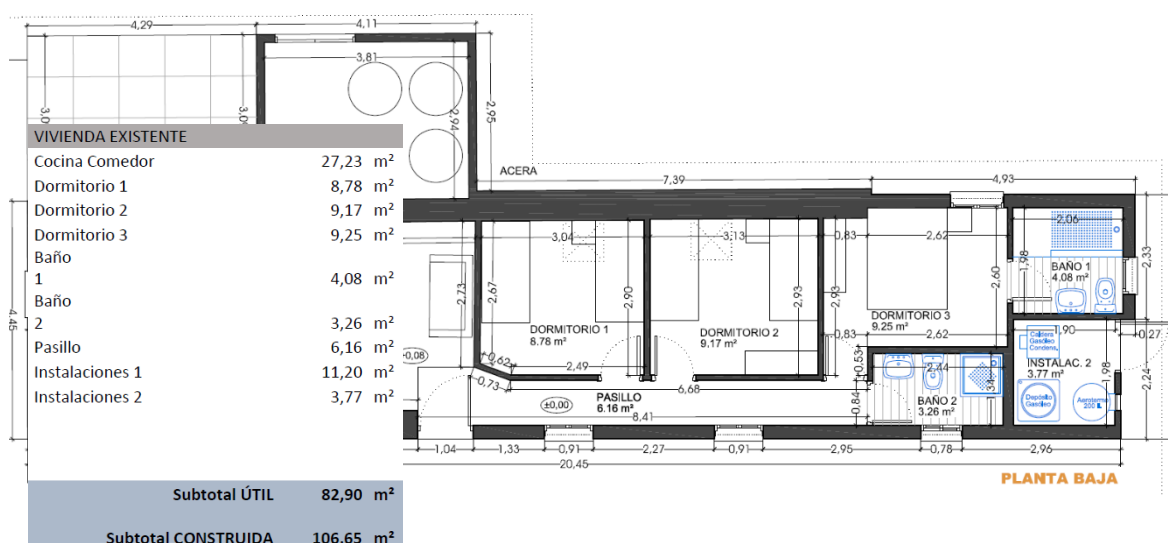
Vivienda Existente:

- Cocina-comedor, Pasillo, Baños 1 y 2, Dormitorio 1, Dormitorio 2, Dormitorio 3, Instalaciones 1 e Instalaciones 2.

Ampliación de Vivienda:

- Distribuidor, Armero, Salón-comedor, Baños 3 y 4, Pasillo, Dormitorio 4, Dormitorio 5, Dormitorio 6, Dormitorio 7, Lavadero y Porche.

Estado Actual



Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

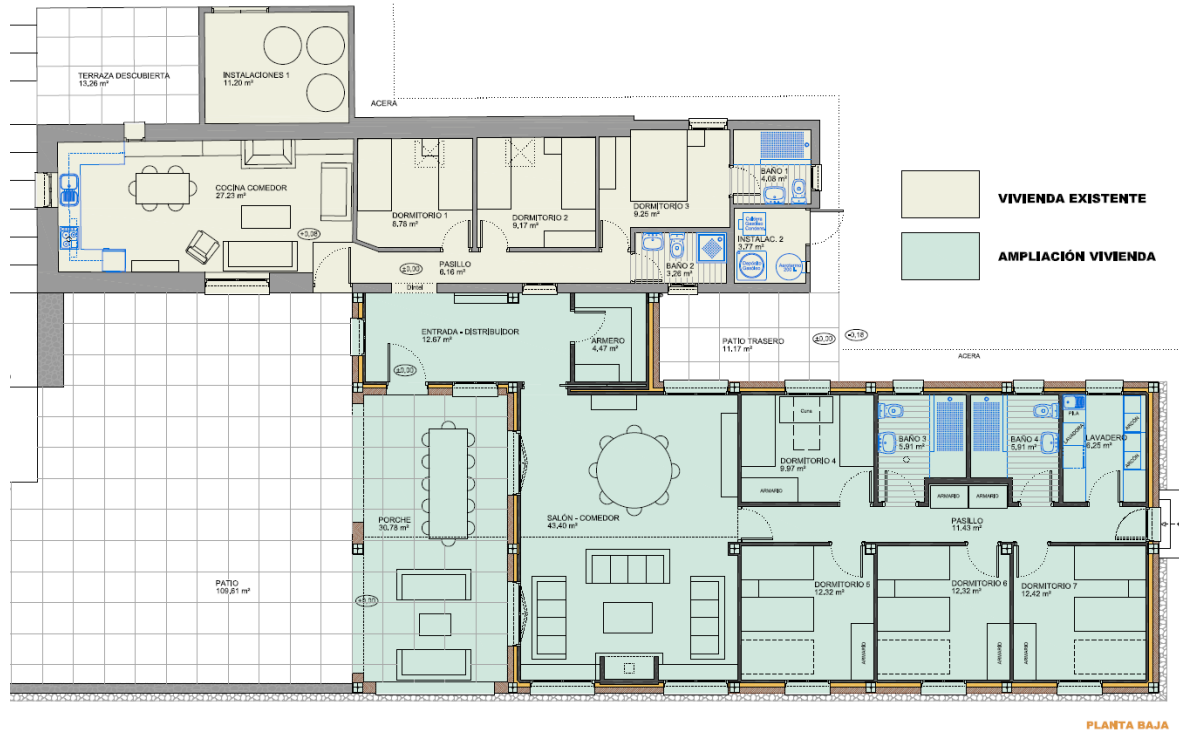
Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Plano del conjunto



VIVIENDA EXISTENTE		AMPLIACIÓN VIVIENDA	
Cocina Comedor	27,23 m ²	Entrada Distribuidor	12,67 m ²
Dormitorio 1	8,78 m ²	Armero	4,47 m ²
Dormitorio 2	9,17 m ²	Salón Comedor	43,31 m ²
Dormitorio 3	9,25 m ²	Pasillo	11,43 m ²
Baño 1	4,08 m ²	Dormitorio 4	9,97 m ²
Baño 2	3,26 m ²	Dormitorio 5	12,32 m ²
Pasillo	6,16 m ²	Dormitorio 6	12,32 m ²
Instalaciones 1	11,20 m ²	Dormitorio 7	12,42 m ²
Instalaciones 2	3,77 m ²	Baño 3	5,91 m ²
		Baño 4	5,91 m ²
		Lavadero	6,25 m ²
		Porche Galería (50%)	30,78 m ²
Subtotal ÚTIL	82,90 m²	Subtotal ÚTIL	152,37 m²
Subtotal CONSTRUIDA	106,65 m²	Subtotal CONSTRUIDA	179,13 m²
TOTAL ÚTIL	235,27 m²		
TOTAL CONSTRUIDA	285,78 m²		



La cimentación se resuelve mediante una zapata de hormigón armado bajo pilares de hormigón y sus correspondientes zapatas corridas para apoyo de muro sanitario. El hormigón será HA-30/F/30/XC2 vertido manualmente, con una resistencia característica $F_{ck} = 30 \text{ N/mm}^2$. El acero que se utilizará es B-500-S, y el cemento CEM II, clase 32,5, de endurecimiento normal.

La estructura se compone de muros de carga de bloque de hormigón para formación de forjado sanitario y pilares de hormigón para apoyar este y el forjado de planta cubierta.

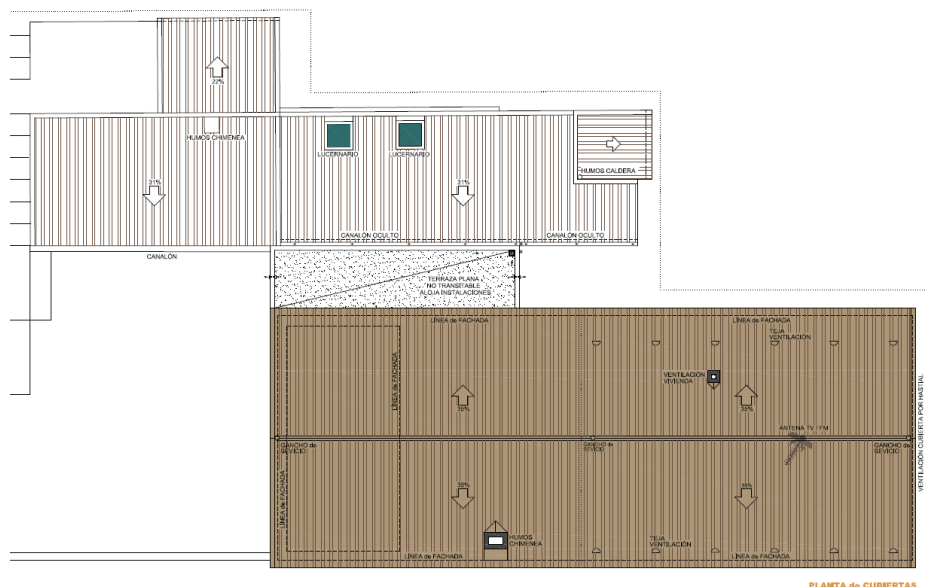
Los forjados serán de dos tipos:

- 1- Forjado Sanitario unidireccional de bovedilla de hormigón y nervios de viguetas de hormigón prensado autorresistente (Doble T) de canto 20+5 cm, con capa de compresión de hormigón armado.
- 2- Forjado de cubiertas planos e inclinados unidireccional in situ; se realizarán con nervios armados y aligeramientos de bovedilla hormigón para un canto de 25+ 5 cm, con capa de compresión de hormigón armado.

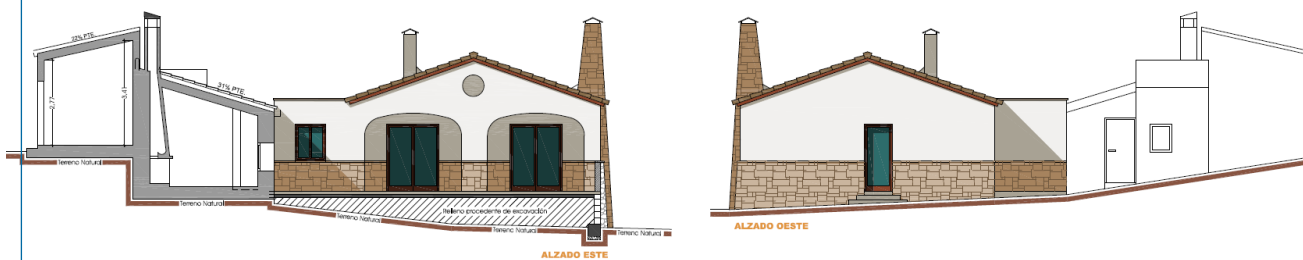
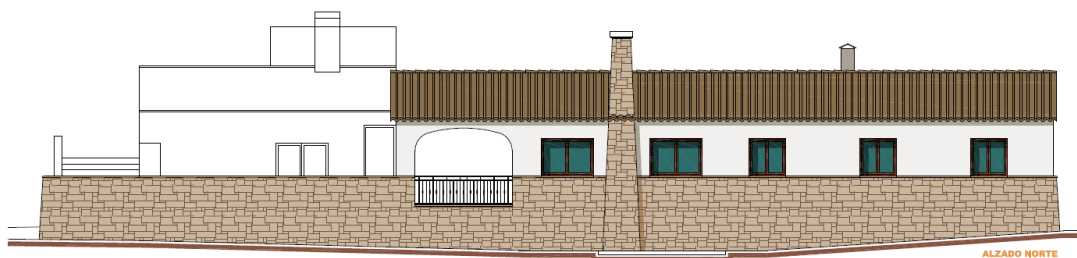
La red de saneamiento verterá a una fosa séptica estanca homologada, El suministro de agua potable está realizado a través de la Red propia de la finca mediante pozo de abastecimiento de aguas propio, La alimentación de los receptores se realizará mediante captación de paneles solares fotovoltaicos y almacenamiento mediante baterías, según especificaciones en planos. La calefacción de la ampliación se realizará por una caldera de Gasoil mixta existente situada en el cuarto de instalaciones 2, que da servicio a la vivienda actual y tiene la suficiente potencia para dar calefacción y ACS a la ampliación de la vivienda.

Habrà tres tipos de cubiertas, la primera será Cubierta plana no transitable, la segunda será Cubierta con formación de faldones mediante tabiquillos palomeros o conejeros separados 1 metro y la tercera será una cubierta inclinada sobre forjado.



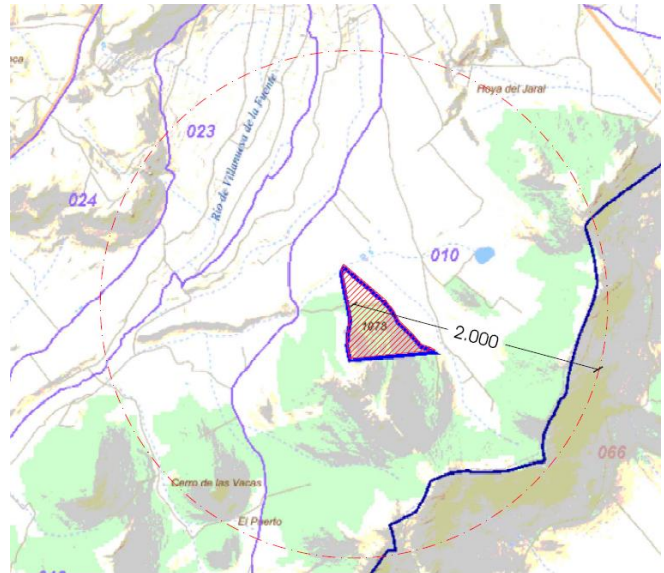
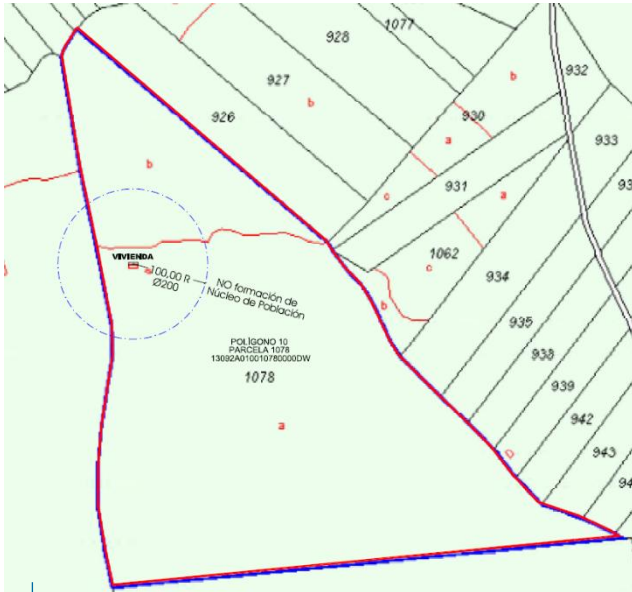


Las
puertas



interiores y de la entrada serán de madera siendo las ventanas, oscilobatientes de PVC.





- Presupuesto de Ejecución Material provisional: 136.844,12 €



ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 184, de 24/09/2025.
- Diario LANZA de 17/09/2025.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 6 de noviembre de 2025 (Entrada nº 4488510).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 9 de septiembre de 2025.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 4 de julio de 2024, del que se destaca:

*"Que, en consecuencia con lo expuesto, se concluye que **la ampliación de vivienda unifamiliar vinculada a explotación agrícola**, situado en la Parcela Catastral de Naturaleza Rústica 1.078 del Polígono 10 del T.M. de Villanueva de la Fuente, en las inmediaciones de la pedanía de Venta de Cárdenas" **es compatible con la normativa urbanística vigente**, condicionada a:*

— Obtener informe o pronunciamiento favorable de las administraciones y organismos afectadas enumerados en el punto 2º de este informe:

- *Consejería de Desarrollo Sostenible (Red NATURA).*
- *Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural (Més Desarrollo)*

4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía 2025-0772 de 4 de noviembre de 2025, junto con Certificado del secretario, de fecha 19 de marzo de 2026 en el cual, se indica que en el Pleno habido el día 12 de diciembre de 2025 se dio cuenta al pleno de los decretos dictados por la Alcaldía-Presidencia, desde el último pleno ordinario anterior, en dicho Decreto de Alcaldía se informa:

***"PRIMERO.** Informar favorablemente el expediente de Calificación Urbanística en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección para licencia de obras de ampliación de vivienda unifamiliar existente en la finca rústica*

Se considera como relevante, dentro de este apartado lo expuesto en el informe del técnico municipal de fecha de 19 de marzo de 2026, donde entre otros puntos redacta:



"En proyecto presentado es interesante para los intereses generales del municipio por los siguientes motivos:

Puestos de trabajo previstos para el desarrollo de la ampliación solicitada. -

Valor de la inversión a realizar (136.844,12 €) (A resulta de la valoración final de la instalación proyectada).*

5. Certificado por parte del Secretario Interventor del ayuntamiento de 19 de marzo de 2026, sobre información al Pleno del Ayuntamiento de los Decretos dictados por la Alcaldía-Presidencia, desde el anterior pleno, este certificado justifica el punto 4 de esta sección de Antecedentes.
6. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del secretario del Ayuntamiento de fecha 31 de octubre 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 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al: “Uso Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2, Obras, construcciones e instalaciones adscritas al uso residencial unifamiliar, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Ampliación de VIVIENDA NAVE AGRÍCOLA VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRARIA 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:**
 - Resolución de 12/08/2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Ampliación de vivienda unifamiliar (expediente PROCR- 24-1737), situado en el término municipal de Villanueva de la Fuente (Ciudad Real), publicada en el DOCM de 28 de agosto de 2.025, en la cual, y entre otros puntos se indica:

“Séptimo. Conclusión.

Como consecuencia del análisis realizado, esta Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, conforme al Decreto 112/2023, de 25 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Desarrollo Sostenible, y el Decreto 6/2024, de 20 de febrero, que modifica este último y la Resolución de 24/05/2024, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se delegan competencias en materia de evaluación ambiental en las delegaciones provinciales de la Consejería de Desarrollo Sostenible. Y conforme a la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, resuelve que el proyecto de ampliación de vivienda unifamiliar (Exp. PRO-CR-24-1737), situado en el término municipal de Villanueva de la Fuente (Ciudad Real), cuyo promotor es Álvaro Gutierrez Morelles, 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



- Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, referencia 602/24 (118/24(I)) informes ambientales VDU/MMC, relativo a Consultas previas en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del proyecto “AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR” (Exp. PRO-CR-24-1737).
- 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 24.2452 y firmado con fecha 21 de octubre de 2024, 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, *baix les prescripcions normatives, tècniques o condicions particulars*

- Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con referencia VO-016/2025 y de fecha de firma 18 de marzo de 2025, en el que se indica:

“Una vez redactado el correspondiente proyecto de construcción, y previamente a la aprobación del mismo o a la concesión de cualquier tipo de licencia de obra o de actividad, el ÓRGANO SUSTANTIVO debe solicitar a esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la emisión del informe sectorial PRECEPTIVO Y PREVIO de acuerdo con el artículo 25.4 del TRLA.”

- Informe de sugerencias y/u observaciones, con condicionantes, del Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real, de fecha 17 de octubre de 2024 (Ref.: 01-1610/2024/MACD22), del que se destaca el siguiente literal: *“En primer lugar, hay que indicar que los Planes, proyectos o actuaciones de índole urbanística deben de cumplir y respetar los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos). 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”*.

“En relación con la zona del proyecto en que se ubica este, desde el Servicio de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas de Ciudad Real, se informa de los niveles de riesgo identificados en los diferentes Planes Especiales de Protección Civil de Castilla la Mancha, en vigor, circunstancia que habrá necesariamente ser tomada en cuenta a efectos oportunos”



- Informe Sanitario al objeto de informar sobre los aspectos sanitarios a ser tenidos en cuenta en el Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2020 de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha, de 14 de noviembre de 2024 y con anotación nº83188, en el cual se indica:

“Visto y estudiado el proyecto presentado, desde el punto de vista sanitario no se considera necesario realizar sugerencias.”

- 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 (24.76 Has) en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 5 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Residencial Familiar, 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 2%, establecida en el Artículo 5.4 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 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 Título V. Normas para el Suelo Rústico, especialmente el Capítulo II, artículos: 5.10 y 5.11 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, no estando el uso de la edificación a estudio, expresamente identificado dentro de los Usos No Permitidos, tomando en consideración lo expuesto en el artículo 12.3 de RSR, asumiendo por analogía el apartado 1 de ese mismo artículo.**

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ El representante de Desarrollo sostenible en materia de medio ambiente señala que tuvo expediente de evaluación ambiental simplificada.
- ❖ 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 Título V. Normas para el Suelo Rústico, especialmente el Capítulo II, artículos: 5.10 y 5.11 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, no estando el uso de la edificación a estudio, expresamente identificado dentro de los Usos No Permitidos, tomando en consideración lo expuesto en el artículo 12.3 de RSR, asumiendo por analogía el apartado 1 de ese mismo artículo, 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**

**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



administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:

- La Resolución de 12/08/2025, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Ampliación de vivienda unifamiliar (expediente PROCR- 24-1737), situado en el término municipal de Villanueva de la Fuente (Ciudad Real), publicada en el DOCM de 28 de agosto de 2025.
 - El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, referencia 602/24 (118/24(I)) informes ambientales VDU/MMC, relativo a Consultas previas en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del proyecto “AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR” (Exp. PRO-CR-24-1737).
 - 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 24.2452 y firmado con fecha 21 de octubre de 2024.
 - El Informe Sectorial, con condicionantes, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con referencia VO-016/2025 y de fecha de firma 18 de marzo de 2025.
 - El Informe de sugerencias y/u observaciones, con condicionantes, del Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real, de fecha 17 de octubre de 2024 (Ref.: 01-1610/2024/MACD22), del que se destaca el siguiente literal: *“En primer lugar, hay que indicar que los Planes, proyectos o actuaciones de índole urbanística deben de cumplir y respetar los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos). 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”.*
“En relación con la zona del proyecto en que se ubica este, desde el Servicio de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas de Ciudad Real, se informa de los niveles de riesgo identificados en los diferentes Planes Especiales de Protección Civil de Castilla la Mancha, en vigor, circunstancia que habrá necesariamente ser tomada en cuenta a efectos oportunos”
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); **así como el establecimiento de otra posible Garantía, diferente a la anterior, relacionada con el posible incumplimiento por parte del promotor de la Calificación Urbanística, respecto 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, 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 20** del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “ **Uso Residencial Familiar**”, en relación directa con los **Artículos 2.2 y 5.2 y 5.4** 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.

4.1. – ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 01/2026 para la INSTALACIÓN PROVISIONAL DE UNA TORRE DE MEDICIÓN EÓLICA ARRIOSTRADA, promovido por “ELAWAN ENERGY, S.L.”, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de Febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 64, Parcela 1. Paraje “Despeñadero” La Instalación Provisional que ahora se pretende ejecutar, se ubica sobre una de las tres parcelas vinculadas a la Planta Solar Fotovoltaica denominada “La Nava”, de 49,00 MWp, promovida por “Gas Natural Fenosa Renovables, S.L.”, en el T.M. de Almodóvar del Campo, y a la que se le Otorgó Calificación Urbanística Autonómica (Expte.: 6/2018) mediante acuerdo de la CPOTyU de sesión del 14 de febrero de 2018.

El acceso que ahora se plantea, según la documentación gráfica del Proyecto Técnico en base al que se redacta el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, es desde el camino público del Retamar a la Santa, que tiene su origen en el casco urbano de Almodóvar del Campo, concretamente como prolongación del “Paseo Padres Carmelitas” y que conecta con el camino público denominado Cabezarrubias/Almodóvar del Campo, desde el que se accede a las Instalaciones Fotovoltaicas “La Nava”, ya existentes y en pleno funcionamiento, lugar donde se pretende implantar la Torre de Medición Eólica de referencia.

Sin embargo, la descripción gráfica del acceso difiere de la descripción textual que del mismo se realiza en el apartado 1.7.5.1, relativo al “Detalle del acceso”, del Proyecto Técnico aportado, estableciendo su origen en la carretera autonómica CM-3209.

- **Coordenadas de la ubicación de la Torre de Medición WGS84, cuya Latitud y Longitud son las siguientes:**



	Longitud	Latitud
Torre 1	- 4.194704 E	38.688651° N
WGS84	4° 11' 40"93" W	38° 41' 19"14" N
UTM ETRS89 HUSO 30	X: 396095	Y: 4282904

- **Referencia Catastral de la Parcela:** 13015A064000010000IO
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable, Tipo B y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Vertiente de los Zahurdones)
- **Superficie de la parcela:** 374.640,00 m²s (37,4640 Has.)
- **Superficie ocupada por la Torre de Medición, correspondiente a la Superficie de la Torre + 3 Pasillos x 60,00 m de longitud x 3,00 m de ancho:** 2,25 m²s + 3 x 60 m x 3,00 m = 542,25 m²s
- **Altura Máxima de la Instalación:** 99,90 m.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica:** “Proyecto de Instalación de Torre de Medición Eólica Arriostrada”, de 99,90 m de altura, en Almodóvar del Campo, de fecha julio de 2025. Redactado por D. Casto Sebastián Bolumar Latorre, Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Comunidad Valenciana.
- **Duración de la actividad de la Autorización Provisional, solicitada por el promotor de la misma:** 2 años.
- **Inversión y/o Presupuesto correspondiente al montaje de la Torre de Medición Eólica (Fase 1) + el desmontaje y desmantelamiento (Fase 2) de la misma, respectivamente:** 65.450,63 € + 17.927,09 € = 83.377,72 €, excluido el IVA.
- **Uso y descripción** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Licencia Provisional solicitada por el promotor en el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo, pretende ejecutar la Instalación Temporal de una Estación Meteorológica para la estimación de recursos eólicos, al objeto de medir las características del viento existente en el emplazamiento del punto donde se implantará la correspondiente Torre Anemométrica.

Por lo tanto, el uso que va a tener la Instalación es el de la toma de datos de direcciones y velocidades de viento a diferentes alturas, además de datos de presión atmosférica, humedad relativa del aire y temperaturas, de cara a, posteriormente, con esos datos poder evaluar y caracterizar el recurso eólico del emplazamiento.

Tanto la estructura de la Torre como los equipos asociados a ella son fácilmente desmontables, tratándose de una Instalación de carácter Provisional; es decir, por un periodo de tiempo determinado que estará en función de la fiabilidad asociada a los datos eólicos registrados, ya que a partir de estos se realizarán los estudios energéticos que permitirán la toma de decisiones acerca del aprovechamiento energético del



emplazamiento. Una vez finalizado el período de medición considerado adecuado, se desinstalará la Torre, eliminando todo rastro de la misma y devolviendo el terreno a su aspecto original.

La Instalación de la Torre meteorológica cumplirá los requisitos establecidos por la Norma IEC 61400-12-1, se realizará mediante celosía de acero de sección triangular, la cual se atirantará al suelo mediante unos cables / vientos cuyo número y localización de sus anclajes en la torre y en el suelo dependen del modelo de torre. Los vientos, vistos en planta, se disponen en grupos de 120°.

Por lo que respecta a la superficie de la parcela que se verá afectada, la ocupación de terreno será la correspondiente a la superficie de la base y al círculo formado por las zapatas, de 60 m de radio y situadas cada 120°.

En el caso del anclaje de la base se utilizará una placa de acero galvanizado de 1,5 m x 1,5 m x 1,0 cm con una superficie 2,25 m².

Para los anclajes exteriores, se instalarán 12 puntos de anclaje distribuidos de 4 en 4 en cada una de las tres direcciones de arriostrado que están separadas 120°. Los anclajes están situados a una distancia de la base de 15 m, 30 m, 45 m y 60 m. Para la realización de los anclajes en el terreno; se ha considerado una densidad de relleno de la tierra de 1800 kg/m³.

Se colocarán una placa de acero galvanizado de 1*1 m. bajo una capa de 1,60 metros de tierra compactada para cada uno de los anclajes.

Teniendo en cuenta el vuelo de los cables de viento, la ocupación será de 3 pasillos de 3 metros de ancho con una longitud de 60 m.

Se destacan los elementos relacionados fundamentalmente con la siguiente descripción con la que contará la Instalación, al objeto de recoger medidas a diferentes alturas:

- 4 Anemómetros THIES FIRST CLASS ADVANCED.
- 2 veletas Thies Compact POT.
- 1 Termohigrómetro GalltecMela KPC1. S.
- 1 Barómetro Kintech K611P-B.
- 1 Datalogger Kintech Orbit 360.
- 2 Balizas 32Cd T810A Flash.
- 1 anti escalo.
- 200 salva pájaros de neopreno.

El plazo de Instalación de la Torre será de 2 AÑOS, por lo que tiene un carácter TEMPORAL. Una vez finalizada la temporada de medición se procederá al desmontaje



de la misma dejando el terreno en idénticas condiciones a como estaba antes de su instalación.

El motivo de la Instalación Temporal de la Torre es para realizar, al menos, una campaña anual completa de medición del recurso eólico en la zona para, una vez analizados los resultados, decidir la instalación o no de un futuro Parque Eólico.

En el supuesto de que la Torre de medida deba permanecer situada en el propio Parque Eólico, deberá incluirse dentro del proyecto correspondiente del Parque Eólico y por tanto será objeto de otro proyecto.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico de fecha 2 de enero de 2026 (Entrada nº 1.883), solicitando Informe para la Actividad Provisional relativa a la “Instalación Provisional de una Torre de Medición Eólica Arriostrada”
2. El promotor solicitó Licencia Provisional de obras al Ayuntamiento con fecha 18 de diciembre de 2025.
3. Se aporta Informe Favorable del Arquitecto Municipal, de fecha 23 de diciembre de 2025.
4. Se aporta solicitud de Informe Ambiental realizada, en fecha 13 de diciembre de 2025 (R electrónico de entrada nº 5.081.953), por “Elawan Energy, S.L.” al Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, y del que no se ha dispuesto en el momento de redactar el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.
5. No se aporta Informe del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, relativo a la necesidad de Autorización Administrativa Previa; así como, igualmente, a la necesidad de Registro con los condicionantes que corresponda, y que deba realizarse en el mencionado Servicio una vez que sean ejecutadas las Instalaciones Provisionales que deban ser sometidas a la Reglamentación de Seguridad Industrial.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- El Artículo 172, relativo al Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU, en su punto 1, establece que:

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



*Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de este, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la “**Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo**”, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.*

- El Artículo 18, Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional, del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece:

1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará, aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus



destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

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

- En relación con los Artículos 172/TRLOTAU y 18/RDU/LOTAU citados anteriormente, se Informa que:
- Relacionado con los mencionados Artículos, se destaca el siguiente literal del Informe Técnico Municipal Favorable de fecha 23 de diciembre de 2025:

“Puesto que la instalación de la torre de medición eólica se realizaría en suelo rústico de reserva, que el uso y obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni medio en el que se ubican, son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, que no impiden la ejecución del planeamiento, que no se trata de un uso residencial y que no está prohibida por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento urbanístico vigente, se informa favorablemente dicha autorización provisional”.

- Además, la Instalación Provisional de la Torre de Medición Eólica de referencia, no dificultará la ejecución de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico de Desarrollo delimitado en las NN.SS. de Almodóvar del Campo, puesto que las mismas se ubican sobre Suelo Rústico.
- Según se comprueba en el Proyecto Técnico aportado, las obras a realizar son las mínimas e imprescindibles para permitir la implantación de la Torre de referencia en el sitio concreto previsto para su ubicación, siendo fácil tanto la implantación/montaje como el desmantelamiento/desmontaje de ella por las características de esta.

ACUERDO CPOTyU:

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

A la vista de los antecedentes anteriormente expuestos, y teniendo en cuenta lo que establece la Disposición Adicional Quinta del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativa al “Régimen de Autorización Provisional de determinadas actividades”.



La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Autorización Provisional de referencia por considerar que la Instalación Provisional de la “Torre de Medición Eólica Arriostrada” que se pretende llevar a cabo, se ajusta a lo que se establece en el Artículo 172, relativo al Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU y en el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, **con LAS SIGUIENTES CONDICIONES que deberán justificarse, cuando corresponda, aunque preferiblemente con carácter previo a la concesión de la Licencia Provisional, siempre que ésta última proceda:**

1. En la Licencia Provisional que se les conceda **se hará constar expresamente que su carácter es Provisional**, debiendo asumirse siempre y en todo caso, por parte del promotor de esta, lo que establecen los Artículos 172 del Texto Refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU.
2. El período de vigencia de la Autorización Provisional de referencia **podrá ser, como máximo, de 2 años**, tiempo solicitado por el promotor de la Instalación Provisional, y que podrá ser prorrogado siempre que el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo lo considere conveniente y justificado, previo nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.
3. **La Inscripción Registral** que deberá realizar el promotor en el Registro de la Propiedad, respecto de la obligación del traslado o desmantelamiento de la mencionada Torre Anemométrica, sin derecho a indemnización de ningún tipo, y en el momento en que así lo requiera el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo, administración actuante en este caso.
4. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad y que no hayan sido considerados o tenidos en cuenta por el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo.
5. Exigir por parte del Ayuntamiento, la **constitución de la garantía/fianza** correspondiente para el desmantelamiento o traslado de la Instalación de la Torre de Medición, en el caso de que llegado el momento el promotor de la Licencia Provisional no lo realice.
6. **Justificar el cumplimiento de todas las condiciones que recoja el Informe Ambiental, solicitado en fecha 13 de diciembre de 2025 (R electrónico de entrada n ° 5.081.953), por “Elawan Energy, S.L.” al Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, y del que no se ha dispuesto en el momento de redactar el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU; sin el que el Ayuntamiento no podrá Conceder Licencia Urbanística Provisional.**



7. Justificar el cumplimiento de las condiciones que exija el Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, relativo a la necesidad de Autorización Administrativa Previa y/o necesidad de Registro que corresponda, y que haya que realizar en el mencionado Servicio una vez que sean ejecutadas las Instalaciones Provisionales que deban ser sometidas a la Reglamentación de Seguridad Industrial.
8. Concretar el acceso vehicular a la zona elegida para Instalar la Torre de Medición Eólica, ya que del examen del Proyecto Técnico del que se ha dispuesto, existen discrepancias entre la descripción textual realizada y la Documentación Gráfica aportada.
9. Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren todas las condiciones que correspondan.

B) Copia de la Inscripción Registral que recoja las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento o traslado de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, salvo que previamente la actividad sea prorrogada previo nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

4.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
LA PRESIDENTA,

Firmado digitalmente el 10/07/2026 12:43
SILVIA LOPEZ MARTIN
Directora General
Dirección General Planificación Territorial y Urbanismo

Firmado digitalmente el 10/07/2026 12:37
M MAR CASERO EXPOSITO
Secretario/a Provincial
Delegación Provincial Consejería Fomento Ciudad Real

LA SECRETARIA,

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

