

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

PRESIDENTE.- Ilma. Sra. Dña. Silvia López Martín (Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo).

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

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

D^a. Mónica Carolina Sánchez Romano, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente.

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

D. Miguel Pizarro Quintanar, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad, en materia de Sanidad.

D. Pedro Antonio Cerdán Lozano, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social, en materia de Bienestar Social.

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

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

D^a M^a Isabel Mansilla Piedras, representante de la Diputación Provincial de Ciudad Real.

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



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

D^a. Beatriz Gómez Abad, experta en urbanismo. Representante Gerencia Territorial del Catastro en Ciudad Real.

D. Mario Sánchez Plaza, experto en urbanismo.

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

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

EXCUSAN.- D^a Ernesto Aranda Almansa, concejal Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, representante de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

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

Gabinete Jurídico de la Delegación Provincial de la Junta.

ORDEN DEL DÍA:

Previamente a tratar el orden del día previsto, el Sr. Vicepresidente excusa el retraso de la Sr. Presidenta, la D. Gral de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que se inicia la sesión y que se incorporará en breve, presidiendo entretanto en su ausencia.

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 8 de febrero de 2024, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1.- MANZANARES - Modificación Puntual n° 23 que afecta a la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación Municipal, relativa al “Cambio de Calificación Urbanística” de dos Parcelas de Titularidad Municipal, ubicadas en la C/ Severo Ochoa n° 2 y en la C/ Camino de Membrilla n° 7, así como a las determinaciones de



aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el antiguo Plan Parcial 2A, para adaptarlas a la realidad construida, y a la revisión de diferentes Artículos de la Normativa Urbanística del POM, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro Electrónico:** 3 de abril de 2024. Entrada nº 1.195.510
- **Autor Documento Urbanístico:** Mercedes Hidalgo Patón. Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** diciembre de 2023.
- **Población:** 17.732 Habitantes (INE: 1-1-2023)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPU de 8 de julio de 2003, DOCM de 26 de diciembre de 2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.

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 RP/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 13, de 18 de enero de 2024.
- Publicación Diario "LA TRIBUNA", de 12 de enero de 2024.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

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



- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes al T.M de Manzanares. No obstante, considerando el objeto y la ubicación del suelo afectado por la MP nº 23/POM de referencia, se considera que se puede prescindir perfectamente del mismo.
- Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del RP/LOTAU:
 - Se aporta Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, relativo a Accesibilidad, de fecha 7 de marzo de 2024, del que se destaca el siguiente literal: *“Revisada la documentación aportada, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone afección en materia de Accesibilidad.”*
 - Respecto de los Informes de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, relativo al “Ciclo Integral del Agua”; así como el Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad, ni se aportan, ni se justifica la solicitud de ellos.
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, se asimila al Informe que realiza la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Se dispone de Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2024/CR/00811), de fecha 24 de abril de 2024, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca el hecho de que la MP nº23/POM de referencia, no necesite someterse a un Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Sin ningún otro Informe Sectorial solicitado ni aportado por el Ayuntamiento de Manzanares.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 25 de marzo de 2024.

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

1.-Adecuar la calificación urbanística de la parcela, de propiedad municipal, situada en la c/ Severo Ochoa n.º 2 (en adelante, parcela 1), actualmente con calificación Residencial Adosada y uso característico residencial, al uso Dotacional de Equipamiento Público previsto para esta parcela por el Ayuntamiento de Manzanares al tener intención de construir un nuevo Centro de Educación de Personas Adultas (CEPA), con la calificación Dotaciones Públicas y Privadas. Para ello, se debe trasvasar dicha edificabilidad residencial a la parcela del número 7 de la calle Camino de Membrilla (en adelante, parcela 2), donde en la actualidad se encuentra el antiguo “CEPA San Blás”,

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



calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, quedando calificada parcialmente como Residencial Mixta de Alta Densidad.

2.- Adecuar las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el antiguo Plan Parcial 2A, para adaptarlas a la realidad construida, tratándose concretamente de la:

5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A

3.- Revisar, corregir, añadir o eliminar el Articulado que conforma la Normativa del POM vigente que se establece para las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad y en la Zona Industrial para adaptarlas a las necesidades actuales.

Observaciones más significativas:

-Para facilitar la comprensión de la Normativa de aplicación y su utilización, se prevé refundir en un único documento todas las modificaciones del POM de Manzanares que se han ido realizando en los últimos años.

-Los cambios introducidos en esta MP nº 23/POM, no suponen un incremento del Aprovechamiento Urbanístico ni una disminución de metros cuadrados construidos del Suelo Dotacional en el Municipio; aunque tratándose el señalamiento o variación de los Sistemas Generales de Dotaciones Públicas del Planeamiento vigente de una alteración de carácter Estructural, la Aprobación Definitiva de la misma le corresponde a la CPOTyU.

-Todo el Suelo al que afecta esta Modificación Puntual es “Suelo Urbano Consolidado” de titularidad municipal

-Ninguna de las dos Parcelas afectadas por el cambio de Calificación están incluidas ni en la Carta Arqueológica (Inventario de Patrimonio Cultural) ni en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Manzanares.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

1. En cuanto al “Cambio de Calificación Urbanística” de las dos Parcelas de Titularidad Municipal, ubicadas en la C/ Severo Ochoa nº 2 y en la C/ Camino de Membrilla nº 7, se pretende lo siguiente:

Parcela 1, superficie catastral: 1437,00 m²s

Ref. Cat.: 7962051VJ6186S0001SD.

Antecedentes: La parcela 1 es la denominada parcela 1-b en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Área de Reparto 4 del POM (aprobado

**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



definitivamente por Decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 2 de febrero de 2009).
Tiene una Edificabilidad, obtenida de forma indirecta, de 0,9786 m²t/m²s

La parcela donde se pretende construir el nuevo CEPA, está situada en la calle Severo Ochoa n.º 2, en zona de nuevo crecimiento con uso característico residencial situada al sur de la localidad. La parcela con una superficie de 1.486,05 m² (según mediciones efectuadas) está Calificada como Residencial Adosada.

Parcela 2, superficie catastral: 2.504,00 m²s.

Ref. Cat.: 8262007VJ6186S0001RD.

La parcela donde se encuentra en la actualidad el CEPA “San Blas”, que fue edificado en el año 1970, está situada en la calle Camino de Membrilla n.º 7, con una superficie de 2.546,00 m² (según mediciones efectuadas) y calificada como Dotaciones Públicas y Privadas, se encuentra situada entre medianerías en el extremo sur de la localidad.

El actual CEPA, no reúne las condiciones establecidas por la legislación vigente en materia de accesibilidad y ahorro energético. Además, aunque continuamente se realizan trabajos de mantenimiento, los edificios empiezan a mostrar problemas estructurales por el agotamiento de su vida útil que harían necesario una intervención total.

Por ello, se pretende construir el nuevo CEPA más compacto y funcional, en la parcela anteriormente indicada posibilitando de esta forma que el Centro siga impartiendo clases hasta que se culmine la ejecución del nuevo edificio.

En los siguientes cuadros comparativos se reflejan las superficies de las Parcelas 1 y 2 y las superficies construidas de ambas, antes y después del cambio de Calificación:

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 1	0,00 m ² s	0,00 m ² T	1.486,05 m ² s	1.454,26 m ² T

Uso y edificabilidad máxima según la Modificación propuesta				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 1	1.486,05 m ² s	¿0,00 m ² T?	0,00 m ² s	0,00 m ² T



Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 2	2.546,00 m ² _s	¿0,00 m ² _T ?	0,00 m ² _s	0,00 m ² _T

Uso y edificabilidad máxima según la Modificación propuesta				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 2	1.069,58 m ² _s	¿0,00 m ² _T ?	1.482,79 m ² _s	1.454,26 m ² _T

Uso y edificabilidad máxima según el Planeamiento vigente				
Parcela catastral afectada	Dotaciones Públicas		Uso Lucrativo Residencial	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo
Parcela 1	0,00 m ² _s	0,00 m ² _T	1.486,05 m ² _s	1.454,26 m ² _T
Parcela 2	2.546,00 m ² _s	¿0,00 m ² _T ?	0,00 m ² _s	0,00 m ² _T
TOTAL	2.546,00 m²_s		1.454,26 m²_T	

2.- Por lo que respecta a la adecuación de las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el antiguo Plan Parcial 2A, para adaptarlas a la realidad construida.

La Zona de Ordenanza Residencial Aislada en el Antiguo Plan Parcial 2A, está situada al este de la localidad, es una zona con uso característico residencial.

El Planeamiento de Desarrollo necesario para poder ejecutar esta zona fue aprobado entre los años 1992 y 1998, es decir, con anterioridad al vigente Plan de Ordenación Municipal (aprobado en el año 2003). La entrada en vigor del POM implica la derogación de los instrumentos que desarrollan o modifican el antiguo Plan General de Ordenación Urbana entre los que se encuentra el PP-2A.

Los parámetros urbanísticos establecidos en la Normativa Urbanística del POM vigente en la Zona de Ordenanza Residencial Aislada establecida en el antiguo Plan Parcial 2A son los siguientes:

5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2 A

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

- 5.8.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. RETRANQUEOS
- 5.8.2. PARCELA MÍNIMA Y DENSIDAD MÁXIMA
- 5.8.3. VALLADOS
- 5.8.4. EDIFICABILIDAD
- 5.8.5. OCUPACIÓN
- 5.8.6. CONDICIONES DE USO
- 5.8.7. CONDICIONES ESTÉTICAS

3.- En cuanto a la revisión de diferentes Artículos de la Normativa Urbanística del POM, se aporta Anexo a la MP nº 23/POM, mediante la que se detallan los siguientes nuevos Artículos de Nueva Redacción que afectan a la Modificación propuesta:

El objeto de la modificación n.º 3 es Revisar, corregir, añadir o eliminar el articulado que conforma la Normativa del POM vigente que establece las determinaciones de aplicación en la Zona de Ordenanza Residencial Mixta de Alta Densidad y en la Zona Industrial para adaptarlas a las necesidades actuales.

Los artículos afectados por la presente modificación puntual, con su correspondiente justificación, son los siguientes:

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

5.2 ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA DENSIDAD

Artículo 5.2.2.

En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada entre medianerías, con líneas de fachada coincidentes con las alineaciones.

Se admiten cambios de tipología regulados mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en parcelas con superficie superior a 600 m² y donde al menos se proyecten 4 viviendas.

Artículo 5.2.3.

Excepcionalmente, podrán admitirse retranqueos puntuales, siempre y cuando el volumen edificado esté alineado a vial en partes sustanciales del mismo, de forma que se mantenga y remarque la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

Artículo 5.2.3. bis

Con carácter previo a la construcción de la edificación alineada a vial, podrán admitirse edificaciones en el fondo de la parcela siempre y cuando no estén destinadas al uso residencial (viviendas), sean de una planta y alcancen una altura máxima de 5 metros medios hasta el punto más alto de la cubierta.

En estos casos, se deberá justificar la cabida de la futura vivienda unifamiliar con arreglo a la presente normativa urbanística.



Artículo 5.2.4.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima y la longitud mínima de fachada, se fija en 130 m² y 7 m. No se limita directamente la densidad máxima.

Artículo 5.2.5.

En esta zona no se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas, al estar limitado el volumen construible mediante la altura y el fondo edificable.

Como resultado de la Modificación Puntual n.º 23 del POM, la edificabilidad específica asignada a la parcela situada en la calle Camino de Membrilla n.º 7, es de 1.454,26 m²T.

Cuando se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de viario, o una modificación de la tipología edificatoria, se considerará como límite de edificabilidad el mayor de los siguientes:

- El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones aprobadas.
- 1,5 m²/m² aplicados sobre la superficie de las fincas originales.
- El que resulte de aplicar las limitaciones de altura y de ocupación señaladas en esta normativa a partir de las alineaciones existentes.

En cualquier caso, y con el fin de cumplir el art. 31.a) del TR.LOTAU, cuando se propongan operaciones de reforma interior o cambio de tipología, la edificabilidad bruta destinada al uso residencial no podrá ser superior a 1 m²/m² sobre la superficie de las fincas originales, debiendo destinarse el resto a otros usos.

Artículo 5.2.7.

Para el uso residencial, el fondo edificable se limita a 18 m, medidos a partir de las alineaciones exteriores, debiendo destinarse a patios la diferencia de superficie entre la banda definida por este fondo, y la descrita en el artículo anterior a efectos de ocupación máxima.

Para el resto de los usos, no se limita el fondo edificable siempre y cuando la edificación construida sea de una planta, con 5 m. de altura máxima medidos hasta el punto más alto de la cubierta.

A partir de los 18 m del fondo edificable, la altura máxima de los cerramientos perimetrales, cuando existan, será de 5 metros.

Excepcionalmente, cuando se redacten Estudios de Detalle o Planes Especiales en suelo urbano consolidado que impliquen la apertura de viario, o una modificación de la tipología edificatoria, podrán admitirse soluciones arquitectónicas que superen el fondo definido en este artículo, siempre que:

- La edificabilidad neta resultante en la parcela afectada sea igual o inferior a la mayor de las que resulten de aplicar los criterios del art. 5.2.5
- La nueva solución no implique la creación de medianerías visibles desde el espacio público, patios de manzana, o patios de parcela.
- La nueva solución no implique un incremento de la edificabilidad residencial definida en 5.2.5 y 5.2.6.



En el caso de que las edificaciones existentes en la manzana afectada definan, de hecho, un patio de manzana, el fondo edificable no podrá superar la alineación interior existente. En los estudios de detalle que se acojan a la excepción del fondo edificable se justificará expresamente el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 5.2.14.

1. No se permite la colocación en el exterior de las edificaciones de elementos de las instalaciones que puedan producir corrientes de aire u otras molestias a los peatones, o vecinos afectados. Con el fin de garantizar este precepto se adoptarán, como mínimo, las precauciones siguientes:

a) Antenas parabólicas o elementos similares.

No se admite en las fachadas exteriores de los edificios.

b) Compresores de aire acondicionado, extractores y similares.

1. En fachada recayente a patio interior: En todo caso.

Los compresores solo podrán instalarse en patios cerrados cuando no existan huecos de ventilación de otra vivienda en un radio determinado en el apartado 6 del artículo 3.10: "Instalación de clima artificial" de esta Normativa que varía en función de la potencia.

2. En cubiertas no visibles desde la vía pública: Cuando no sea posible instalarlos en patio interior.

3. En fachada exterior: De forma excepcional porque no sean posibles las opciones anteriores y siempre que se oculten con elementos de carpintería o albañilería integrados en la composición de la fachada, en el lugar donde, a juicio del técnico municipal, menos impacto visual suponga para el viandante y para la estética de la población. En estos casos se deberán cumplir los siguientes condicionantes:

- No podrán situarse a una altura inferior a 3,00 m desde la rasante de la acera. Caso que la configuración del edificio no permita la instalación a dicha altura, se instalará la extracción lo más alto posible y nunca por debajo de 2'40 metros. Si fuera necesaria, se instalará una rejilla que expulse el aire hacia arriba.

- Los drenajes de los compresores se conectarán a la red de saneamiento del edificio, prohibiéndose el vertido directo o indirecto a la vía pública.

Esta excepcionalidad no se contempla en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

5.8 ZONA RESIDENCIAL AISLADA EN EL ANTIGUO PLAN PARCIAL 2A

Artículo 5.8.1.

El retranqueo mínimo desde la alineación en la fachada principal será de 5 metros.

En los casos de vivienda unifamiliar, no serán obligatorios los retranqueos en el resto de los linderos, pero en caso de existir serán de 3 metros como mínimo.

En los casos de vivienda colectiva en bloque abierto, se establece un retranqueo mínimo de 3 metros en el resto de los linderos salvo que resulte una distancia mayor aplicando el párrafo siguiente.

La distancia entre bloques no será inferior a la altura del más alto. La longitud máxima de los bloques de vivienda no excederá de los 30 metros.



Artículo 5.8.2.

A efectos únicamente de futuras segregaciones, la parcela mínima se fija en 600 m².

En las promociones de adosados en régimen de propiedad horizontal, o similares, el número máximo de viviendas será, en cualquier caso, inferior al resultado de dividir entre 600 la superficie de la parcela neta original.

Artículo 5.8.3.

En los frentes a calles, zonas verdes o espacios libres públicos, las vallas de cerramiento tendrán una altura igual o inferior a 3,00 m., construyéndose o bien maciza en su totalidad o bien con un zócalo de fábrica maciza de altura inferior a 1,2 m., medidos desde la rasante exterior, construyéndose el resto con reja, malla metálica, o elementos vegetales.

En los linderos interiores a partir de la edificación, las vallas de cerramiento estarán limitadas por la misma altura, medida desde la rasante del patio más alto, pero podrán ser completamente opacas.

5.10. ZONA INDUSTRIAL

Artículo 5.10.3.

Dependiendo de si se trata de una calle u otra propiedad y atendiendo al plano correspondiente donde se especifican dichos retranqueos, se consideran los siguientes tipos:

1.RETRANQUEO ANTERIOR O A CALLE PRINCIPAL:

Será como mínimo de 10 m medidos a partir de la alineación oficial tal y como aparece en el plano específico de alineaciones del Polígono Industrial.

Si en paralelo al vial principal discurre una vía secundaria o de servicio, el retranqueo aplicable será como mínimo de 5 m respecto a la alineación de la parcela con dicho vial secundario.

En este caso, deben cumplirse ambas distancias de retranqueo, la del viario principal (10 metros) y la de la vía secundaria de acceso principal (5 metros).

2.RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR:

Dependiendo del tipo de parcela tendrá o no un retranqueo lateral de 3 m y uno posterior de 5 m. La disposición de dichos retranqueos se especifica en el plano específico de alineaciones del Polígono Industrial.

Si en paralelo a uno de los laterales de la parcela discurriera una vía secundaria o de servicio, el retranqueo aplicable será de 3 m. respecto a la alineación de la parcela con dicho vial secundario.

Por necesidades específicas del uso y/o por agrupación de parcelas en actividades de cierta entidad y, siempre que no se merme las condiciones de seguridad de las parcelas colindantes ni se aumente la ocupación y, por ende, la edificabilidad; se permite la modificación de los retranqueos laterales y posteriores, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle de las parcelas afectadas.

3. ESPACIOS NO EDIFICADOS:

En correspondencia con los retranqueos podrán servir como zona de aparcamiento en el bien entendido de que cada plaza presentará unas dimensiones mínimas de 5,00 x 2,50 m y su acceso un ancho mínimo de 5 m. conforme a las normas generales del POM.

Asimismo, podrán albergar los equipos e instalaciones destinados al control de vertidos a la red de saneamiento municipal. La edificación que acaso las contenga deberá cumplir las condiciones de integración en el cerramiento de parcela sin superar la altura máxima de 2.00 m y su superficie será la mínima necesaria para albergar los equipos.

4. RAMPAS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA:

Si son peatonales, cuando resulten necesarias se resolverán conforme a las normas establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad, sin invadir la vía pública.

5. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN:

Deberán tratarse en toda su extensión de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., y siempre concretando su uso específico.

5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- El Expediente Administrativo deberá completarse con la “solicitud” de los Informes de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, relativo al “Ciclo Integral del Agua”, así como el de al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- En los cuadros comparativos correspondientes a “Uso y Edificabilidad Máxima” según el Planeamiento vigente y según el planeamiento modificado, se deberá indicar respecto del suelo Dotacional Público, y a efectos informativos, tanto la superficie construida que actualmente tiene el CEPA “San Blas” ubicado actualmente en la parcela 2, como la que tendrá cuando se ejecute el nuevo CEPA en la parcela 1.

➤ Se aprueba en los términos del informe propuesto.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por 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 completen el Expediente Administrativo y el Documento Técnico, si es que procede este último, en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados números 5 y 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este podrá ser Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Las comprobaciones que corresponda se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa y Técnica exigida en el acuerdo de la CPOTyU, todo ello antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también seis (6) copias en CD-ROM, formato PDF.

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 disponible 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.



4.- SUELO RUSTICO

Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3.1.1.- ALHAMBRA - Expediente 42/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 3,917 MWp, DENOMINADA “PSFV LA MARANTONA”, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN DE 15 KV, CON CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, promovido por PUNTA GADEA SOLAR 1, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación PSF y punto de vertido a Red:** Polígono 83, Parcelas 3. Paraje “Puerto”
- **Referencia Catastral PSF:** 13010A083000030000AG
- **Acceso previsto a la Parcela:** Mediante dos accesos previstos desde la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real de Los Serranos”
- **Acceso previsto a la PSF:** Desde la CM-3127, margen derecha del p.k. 12+850
- **Suelo Rústico según las NN.SS./Alhambra:** de Reserva.
- **Superficie total parcela:** 250.928,00 m²s
- **Superficie ocupada/vallada por la PSF:** 8,475329 Has. (84.753,29 m²s)
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:**

-Proyecto de PSFV para conexión a red “LA MARANTONA”, situada en la Parcela 3 del polígono 83 del T.M. de Alhambra (Ciudad Real). D. Luis Enrique Méndez Castellanos, Ingeniero Técnico Industrial, visado en fecha 16/6/2022 por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid, con número de visado 2206558/01

-Proyecto de Infraestructura de Interconexión Eléctrica de la PSFV “LA MARANTONA” con Línea Aérea CUB703 15kV., en el T.M. de Alhambra (Ciudad Real). D. Jordi Vega Marcos, Ingeniero Industrial, visado en fecha 16/6/2022 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental, con número de visado EAL2200330.

- **Breve Descripción 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):

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Las características técnicas más significativas de la Instalación Solar de referencia son las siguientes:

- Finalidad: Venta a red de energía renovable con vertido a la red de distribución.
- Superficie vallada por la Planta/Instalación Solar: 84.753,29 m²s
- Superficie ocupada por la Planta/Instalación Solar: 14.803,34 m²s
- Longitud del vallado perimetral PSF: 1.146,00m
- Potencia Pico en Paneles: 3,917 MWp.
- Potencia Nominal: 3,255 MWn.
- Potencia de Acceso: 3,225 MW
- Número de Módulos Fotovoltaicos: 5.760.
- Potencia Pico de los Módulos: 680 Wp.
- Número de Inversores: 15
- Número de Transformadores: 1
- Línea de Evacuación de la energía: Subterránea
- Voltaje de la Línea de Evacuación: 15 KV
- Longitud de la línea de evacuación, según los dos tramos subterráneos 205,00 m
- Punto de Entronque/Vertido a Red: apoyo intercalado en el vano comprendido entre los apoyos SADXHK0J//22 y SAFQ4F4L//23 de la línea de media tensión CUB703, concretamente en el apoyo con matrícula S9X1E13H//5, realizando entrada y salida, de la mencionada línea de media tensión. Apoyo ubicado en la misma parcela donde se localizada la Planta Solar Fotovoltaica.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional (PSF + Infraestructuras de Interconexión hasta punto de vertido a Red):** 1.598.250,74 € + 69.896,77 € = 1.668.147,51 €

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 192, de 5/octubre/2023.
- Diario La Tribuna, de 28/septiembre/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 6 de noviembre de 2023 (Entrada nº 4.225.735).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 12 de diciembre de 2022.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Comparativo de fecha 30 de agosto de 2023, del que se destaca el cumplimiento de la Calificación Urbanística respecto de lo que le resulta exigible del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, ITP/Suelo



Rústico/Orden 4/2020 y del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Alhambra.

4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía nº 2024/13, de fecha 14 y 15 de febrero de 2024, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística, atendiendo entre otros, a su Interés General y a la contribución de la Instalación de Energías Renovables que pretende la Calificación Urbanística para la mejora del medio ambiente.
5. Según Certificado Municipal de fecha 6 de noviembre de 2023, durante el período de Información Pública de que fue objeto la Calificación Urbanística, no se presentó ninguna alegación al respecto.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de mayo de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “PSFV LA MARANTONA”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01485)

-Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2022/CR/00013) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 15 de junio de 2022, del que se destaca que el proyecto de la Calificación Urbanística de referencia esté exento de someterse a un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 30 de junio de 2023, concretamente de Vías Pecuarias, mediante el que se **Autoriza la realización de acondicionamiento, mantenimiento y mejora de los caminos coincidentes con el tramo afectado de la mencionada Vía Pecuaria**. Autorización que se concede durante un año desde la emisión de esta.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte.: 21.3297-R2), de fecha 11 de julio de 2022, en relación con la intervención arqueológica (Prospección del territorio) asociada al proyecto de la “PSFV La Marantona”.

-Autorización, con condicionantes, de fecha 28 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento (Ref.: CR-10115-23-SC) respecto del acceso en la carretera CM-3127 en la margen derecha del p.k. 12+350 para la PSF “La Marantona”, en el T.M. de Alhambra (Ciudad Real). De



la mencionada Resolución se resalta la condición relativa a la necesidad de presentar un Proyecto Técnico en el que se desarrolle el acceso previsto en el p.k. concreto de la CM-3127, donde se disponga de la visibilidad necesaria que tenga en cuenta los aspectos descritos en el Informe correspondiente emitido en relación con la Autorización.

-Autorización, con condicionantes, de fecha 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento (Ref.: CR-10115-23-SC) para la ejecución de las obras de acceso en la carretera CM-3127 en la margen derecha del p.k. 12+850 para la PSF “La Marantona”, en el T.M. de Alhambra (Ciudad Real). Esta Autorización está relacionada con la Autorización anterior, de la misma Dirección General de Carreteras, de fecha 28 de noviembre de 2023, en la que el acceso estaba previsto desde la misma CM-3127, margen derecha, pero desde el p.k. 12+350.

- Se incorpora la Presidenta, D^a Silvia López Martín (D.Gral de Planificación Territorial y Urbanismo) siendo las 10:36 al comienzo de la exposición del punto 3.
- D. Francisco Javier Pellicer Peña, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura, pregunta sobre el Informe de Vías Pecuarias.
- El Sr. ponente, D. Antonio Mateo, da lectura a la conclusión del citado informe.
- Se debate brevemente sobre el planteamiento que recoge el proyecto sobre los accesos.
- D^a. Mónica Carolina Sánchez Romano, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente, indica que el informe de vías pecuarias da un plazo que está a punto de cumplirse y podría valorarse si es necesario recordarlo.
- D. Antonio Mateo pone de manifiesto que en el apartado 7 de su informe de ponencia se recoge en las conclusiones lo que hay que recordar y se acuerda que se advertirá de la próxima caducidad del plazo citado en las conclusiones del informe.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad

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



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 5.3.c) del Capítulo I, del Título V relativo a las Normas para Suelo No de la Normativa Urbanística de las NN.SS. de Alhambra para Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social a ubicar en Suelo Rústico de Reserva.

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

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de mayo de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “LA MARANTONA”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01485)

-El Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2022/CR/00013) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 15 de junio de 2022, del que se destaca que el proyecto de la Calificación Urbanística de referencia esté exento de someterse a un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-El Informe, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 30 de junio de 2023, concretamente de Vías Pecuarias, mediante el que se “Autoriza la realización de acondicionamiento, mantenimiento y mejora de los caminos coincidentes con el tramo afectado de la mencionada Vía Pecuaria”. Autorización que se concede durante un año desde la emisión de esta, por lo que se considera que deberían solicitar la correspondiente prórroga de esta o nueva solicitud de Autorización.



-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte.: 21.3297-R2), de fecha 11 de julio de 2022, en relación con la intervención arqueológica (Prospección del territorio) asociada al proyecto de la “PSFV La Marantona”.

-La Autorización, con condicionantes, de fecha 12 de marzo de 2024, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento (Ref.: CR-10115-23-SC) para la ejecución de las obras de acceso en la carretera CM-3127 en la margen derecha del p.k. 12+850 para la PSF “La Marantona”, en el T.M. de Alhambra (Ciudad Real). Esta Autorización está relacionada con la Autorización anterior, de la misma Dirección General de Carreteras, de fecha 28 de noviembre de 2023, en la que el acceso estaba previsto desde la misma CM-3127, margen derecha, pero desde el p.k. 12+350.

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

La inversión final será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.



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)

- 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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de esta como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.



Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

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 la Parcela afectada 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 en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos Dotacionales Energéticos de Titularidad Privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos



sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

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

3.1.2.- ALMAGRO - Expediente 3/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 9,366 MWp, DENOMINADA “FV ALMAGRO I”, UNA SUBESTACIÓN ELEVADORA PROPIA DEL PARQUE, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN DE 45 KV, CON CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, promovido por NRG PARK 2017 I, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación PSF:** Polígono 41, Parcelas 53 y 55. Paraje “Villar”
- **Referencias Catastrales de las parcelas donde se localiza la PSF:** 13013A041000530000MK y 13013A041000550000MD.

Además, hasta alcanzar el punto de vertido, correspondiente a la Subestación de ALMAGRO SAT 15 KV, propiedad de Unión Fenosa, donde está autorizada la evacuación, existe afección parcial a las siguientes parcelas, todas ellas dentro del Polígono Catastral de rústica nº 41, por las que discurrirá la línea subterránea de evacuación.

- Parcela 9019: Referencia Catastral 13013A041090190000ME, correspondiente al “Carril del Cambral”.
- Parcela 9020: Referencia Catastral 13013A041090200000MI, correspondiente al “Carril Alto Villar-Valenzuela”.
- “Camino Barranco de Ginés” (sin referencia catastral)



- Parcela donde se emplaza la subestación eléctrica ALG Almagro de Unión Fenosa Distribución, S.A. (Calle Ejido San Lázaro, 11: referencia catastral 7750801VJ3075S0001XB)

-Al margen de lo anterior, también existe afección respecto del **Suelo Urbanizable correspondiente al Sector Residencial S-10/NN.SS./Almagro**, y que fue reordenado y faseado en cuanto a:

-Su ejecución mediante el desarrollo Urbanístico del Plan Parcial de Mejora del PAU/UA-10a/UA-1/ Fase 1: **PAU/Sector 10/Polígono 2/Fase 1**, que fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante en CPOTyU de sesión del 14 de marzo de 2023. PAU que fue **Aprobado Definitivamente y Adjudicado por el Ayuntamiento de Almagro mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno del 29 de noviembre de 2023.**

-La Delimitación y Zonificación del **Sector10/Polígono 2/Fase 2**

-La Delimitación y Zonificación del **Sector 10/Polígono 3**

Se resalta que el recorrido de la Línea de Evacuación de la presente Calificación Urbanística es coincidente con la del Expte.: 1/2024, relativo a la “INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 5,74 MWp, DENOMINADA “ALMAGRO SOL”, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN DE 15 KV, CON CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, promovido por ARTEMISA FOTOVOLTAICA, S.L.” y cuya Calificación Urbanística fue Otorgada en CPOTyU de sesión del 8 de febrero de 2024. Ambas Calificaciones Urbanísticas son prácticamente colindantes.

- **Acceso previsto a la/s Parcela/s:** Posibilidad de acceso desde caminos públicos colindantes con las Parcelas Catastrales donde se ubicará la Instalación Solar Fotovoltaica. Caminos que conectan tanto con el casco urbano de Almagro, como con la Autovía CM-45, salida 21, km 22, hacia la CRP-5123/Almagro (suroeste)/Valenzuela de Cva., y con la CR-5123. No obstante, el acceso general a la Planta Solar Fotovoltaica se realizará desde la infraestructura viaria existente desde la carretera comarcal CR-5123 p.k.1+650.
- **Suelo Rústico según las NN.SS./Almagro:** de Reserva.
- **Suelo Urbanizable Residencial del Sector S-10 de las NN.SS. de Almagro:** Se ve afectado tanto el PAU/UA-10a/UA-1/Fase 1 (PAU/Sector 10/Polígono 2/Fase1) en cuanto a las Ordenaciones Detalladas del Polígono 2/Fase 2 y del Polígono 3 del mencionado Sector S-10, **al discurrir parte de la Línea de Evacuación de la PSF por los mencionados Polígonos y Fases, concretamente por un “Vial de Borde” previsto en ellos**, al estar ubicada la Subestación donde está previsto el punto de vertido y conexión en este último Polígono 3.
- **Superficie total entre las dos parcelas catastrales:** 109.531,00 m²s + 23.047,00 m²s = 132.578,00 m²s
- **Superficie ocupada/vallada por la PSF:** 12,28 Has.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.

- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:**

-PROYECTO DE INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA "FV ALMAGRO I" DE 7,4 MW (potencia instalada) EN ESTRUCTURA FIJA, Redactado por Francisco Javier García Llamas y Juan Cano Martínez, Ingenieros Industriales. Proyecto visado con nº MU2103202 en fecha 9/12/2021 por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Región de Murcia.

-Proyecto Técnico Administrativo de nueva Subestación Elevadora "ST ISF ALMAGRO 30/45 kV". Redactado, en fecha septiembre de 2021, por Lluís Umbert Medina, Ingeniero Técnico Industrial.

- Proyecto de Línea Subterránea/ Proyecto de Evacuación, de 45 KV, simple circuito, desde "ST ISF Almagro 30/45 kV" hasta "ST ALG Almagro", en el T.M. de Almagro (Ciudad Real) propiedad del Grupo Naturgy. Redactado por Lluís Umbert Medina, Graduado en Ingeniería Eléctrica. Fecha de redacción 5 de noviembre de 2021.

- **Breve Descripción 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):

1.- La Instalación Solar de referencia en su totalidad estará compuesta por:

- Una Planta Solar Fotovoltaica con dos Estaciones Transformadoras (ET-1 y ET-2), conectadas entre sí por una línea subterránea de 290,00 m.
- Una "Subestación ST ISF Almagro 30/45 KV", de nueva creación, que conectará con la ET-2 mediante una línea subterránea de 45 KV y de 398,00 m.
- La evacuación de la energía generada se realizará desde ésta última Subestación hasta la "Subestación de ALMAGRO SAT 15 KV", mediante otra línea subterránea de 1.512,00 m.

2. Las características particulares, de la PSF + la nueva "Subestación ST ISF Almagro 30/45 KV" + la Línea de Evacuación hasta alcanzar el punto de vertido, son las siguientes:

- Finalidad: Venta a red de energía renovable con vertido a la red de distribución.
- Superficie ocupada/vallada por la Planta/Instalación Solar: 12,28 Has.
- Longitud del vallado perimetral PSF: 1.960,00 m (¿1.225,00 m?)
- Potencia Pico en Paneles: 9,366 MWp.
- Potencia Nominal: 7,40 MWn.
- Potencia de Acceso: 6,69 MW
- Número de Módulos Fotovoltaicos: 17.340.
- Potencia Pico de los Módulos: 675 Wp bifaciales.
- ET-1, nº de Inversores y de Transformadores: 24 y 1 respectivamente.
- ET-2, nº de Inversores y de Transformadores: 13 y 1 respectivamente.

**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.-PUNTO ORIGEN DE LA LÍNEA DE EVACUACIÓN: “Subestación ST ISF Almagro 30/45 KV”

- Línea de Evacuación de la energía: Subterránea
- Voltaje de la Línea de Evacuación: 45 KV
- Longitud de la línea de evacuación, desde el Punto Origen, hasta alcanzar el Punto Final donde está previsto el punto de Vertido a Red: 1.512,00 m.

4.-PUNTO FINAL DE LA LÍNEA DE EVACUACIÓN: punto de Entronque/Vertido a Red: “Subestación de ALMAGRO SAT 15 KV”, propiedad de Unión Fenosa. Ubicada en la C/ Ejido de San Lázaro nº 11.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional de la PSF + Subestación Elevadora propia del Parque + Infraestructuras de Interconexión Subterránea hasta punto de vertido a Red, según la Documentación Técnica correspondiente a los Proyectos aportados por el Ayuntamiento de Almagro: 3.725.093,44 € + 992.060,31 € + 235.885,61 € = 4.953.039,36 €, de cuyo PEM, y al objeto de determinar el 3% del Canon de Participación Municipal y Autonómica correspondiente, e incluso el 3% que proceda, correspondiente a la fianza/garantía, habrá que descontar la parte del importe de la ejecución material de la Línea de Evacuación que discurre por el Suelo Urbanizable del Sector S-10.**

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCMs nº 219, de 15/noviembre/2023, nº 33 de 15/febrero/2024 y nº 57 de 20/marzo/2024. Estas dos últimas publicaciones a efectos de corrección de errores de la primera publicación realizada.
 - Diarios Lanza de 7/noviembre/2023, de 8/febrero/2024 y de 12/marzo/2024. Estas dos últimas publicaciones a efectos de corrección de errores de la primera publicación realizada.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 8 de febrero de 2024 (Entrada nº 479.596).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 15 de junio de 2023.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Comparativo de fecha 5 de febrero de 2024.
4. Se aporta, además, Decreto de Alcaldía nº 2024/72 de fecha 2 de febrero de 2024, mediante el que se hace constar literalmente la “*conveniencia de la mencionada Calificación Urbanística para los Intereses Generales de este Municipio*”



5. Igualmente, se aporta Certificado Municipal emitido por la Secretaria del Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2024, mediante el que se acredita que durante el exposición pública de que fue objeto la Calificación Urbanística no se presentó ninguna alegación al respecto.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de marzo de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “ISF ALMAGRO I”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01488)

-Resolución, con condicionantes, de 18 de enero de 2023 de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto CONSTRUCCIÓN PSF “FV ALMAGRO I” DE 7,40 MWn E INFRAESTRUCTURA DE EVACUACIÓN (Exp. PRO-CR-22-1567), situado en el término municipal de ALMAGRO (Ciudad Real), cuyo promotor es NRG PARK 2017 I, S.L. (DOCM nº 22, del 1 de febrero de 2023)

De la mencionada Resolución se destacan a su vez las “condiciones impuestas” por los organismos e instituciones consultadas y que han emitido contestación a las consultas formuladas realizadas en el procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 19.0578), de fecha 29 de noviembre de 2023, del que se destaca que el proyecto de la PSF de referencia sea Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte.: 22.0043 P1), de fecha 24 de enero de 2022, relativa a la concesión de Autorización Previa para la realización de la intervención arqueológica consistente en” “Prospección del territorio/Control y seguimiento arqueológico de demoliciones y movimientos de tierra” del proyecto de la PSF de referencia.



-Informe Favorable, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU23/195), de fecha 21 de diciembre de 2023, del que se destaca el que las Instalaciones Fotovoltaicas de referencia no prevean/representen afección física alguna a cauces que constituyan el Dominio Público Hidráulico del estado, ni a zonas de servidumbre y policía, ya que el arroyo Pellejero discurre a unos 1000 m, aproximadamente, al sur de la zona de actuación planteada.

-Informe, con condicionantes, del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, fechado el 12 de diciembre de 2023, relativo a la afección de la carretera CR-5123, y del que se destaca el siguiente literal: *“En el caso que el acceso a las instalaciones previstas en dichas parcelas, se realice por la carretera CR-5123, a través de un camino municipal, se deberá adecuar el acceso existente a las condiciones que marca la normativa actual en cuanto a acceso tipo II, previa petición de autorización a esta Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real”*.

-Informe, con condicionantes, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento (Ref.: CR-10134-23-SC), de fecha 26 de marzo de 2024, al verse afectada la carretera CM-4174 y la “Autovía del IV Centenario” CM-45, y del que se destaca la Conclusión de este, en cuanto al análisis del resplandor solar producido por la Planta Solar sobre las mencionadas carreteras CM-45 y CM-4174, así como a la Documentación Técnica relativa al acceso a la Planta Solar.

Además, entre otros, también se advierte de la exigencia de que el acceso a la PSFV “Almagro Sol”, ubicada muy próxima al ámbito de actuación de la PSFV “FV Almagro I” objeto de Informe, se coordine de forma conjunta desde un único punto, pudiendo en este caso realizarse desde la carretera CR-5123 (p.k. 1+630, margen derecha). En el caso de que se opte por acceder desde la Red de Carreteras Autonómicas, será necesario presentar documentación técnica de acuerdo con lo expuesto en el mencionado Informe.

- D^a. Mónica Carolina Sánchez Romano, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente indica que en el informe ambiental de 11 de mayo de 2023 sólo aparece la parcela 258 no aparece la 249, por lo que sólo se analizó la 258.
- El Sr. Ponente, D. Antonio Mateo, señala que va a comprobar si puede deberse a algún reajuste y se acuerda comprobarlo y reflejar advertencia en el acuerdo.
- Hecha la anterior advertencia, por lo demás se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.



- D. Miguel Pizarro Quintanar, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad, en materia de Sanidad, abandona la sesión antes de comenzar el siguiente punto del orden del día, siendo las 11:50 horas.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que se establece en el Artículo 185.1 del Capítulo 6, relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable, del Título 3 de la Normativa Urbanística de las NN.SS. de Almagro para Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social a ubicar en Suelo Rústico de Reserva.

ADVERTENCIA: DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA QUEDA EXCLUIDA LA PARTE DE LA LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN QUE DISCURRE POR EL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL S-10, Y CUYA FINALIDAD ES CONECTAR CON EL PUNTO DE VERTIDO, UBICADO EN LA SUBESTACIÓN DE ALMAGRO SAT 15 KV, localizada ésta última en el Polígono 3 del mencionado Sector S-10/NN.SS.

En éste sentido, y para poder hacer viable la Calificación Urbanística en su totalidad; es decir en cuanto a la posibilidad de poder ejecutar el tramo de Línea de Evacuación Subterráneo que discurre por las Fases 1 y 2 del Polígono 2 y por el Polígono 3 del Sector S-10, el Ayuntamiento de Almagro deberá aplicar lo que establecen el Artículo 67.a) y el Artículo 68 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU, relativos respectivamente al Régimen del Suelo Urbanizable SIN Programar (Fase 2/Polígono 2 y Polígono 3 del Sector S-10) y al Régimen del Suelo Urbanizable CON Programa de Actuación Urbanizadora (Fase 1/Polígono 2 del Sector S-10).

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la

**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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F948B4E4E1B16CE4B8FA6C

concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Instalaciones o, según proceda, del comienzo de estas, a:

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de marzo de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “ISF ALMAGRO I”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01488)

-La Resolución, con condicionantes, de 18 de enero de 2023 de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto CONSTRUCCIÓN PSF “FV ALMAGRO I” DE 7,40 MWn E INFRAESTRUCTURA DE EVACUACIÓN (Exp. PRO-CR-22-1567), situado en el término municipal de ALMAGRO (Ciudad Real), cuyo promotor es NRG PARK 2017 I, S.L. (DOCM nº 22, del 1 de febrero de 2023)

De la mencionada Resolución se destacan a su vez las **condiciones impuestas por los organismos e instituciones consultadas** y que han emitido contestación a las consultas formuladas realizadas en el procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto.

De este Informe de Impacto Ambiental, que se considera totalmente determinante, deberán poner en conocimiento del Órgano Ambiental que emitió la Resolución, la particularidad de la afección parcial de la Línea de Evacuación de la PSF al Sector Urbanizable S-10, para conocimiento y efectos oportunos.

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 19.0578), de fecha 29 de noviembre de 2023, del que se destaca que el proyecto de la PSF de referencia sea Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural.

-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte.: 22.0043 P1), de fecha 24 de enero de 2022, relativa a la concesión de Autorización Previa para la realización de la intervención arqueológica consistente en” “Prospección del territorio/Control y seguimiento arqueológico de demoliciones y movimientos de tierra” del proyecto de la PSF de referencia.



-El Informe Favorable, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU23/195), de fecha 21 de diciembre de 2023, del que se destaca el que las Instalaciones Fotovoltaicas de referencia no prevean/representen afección física alguna a cauces que constituyan el Dominio Público Hidráulico del estado, ni a zonas de servidumbre y policía, ya que el arroyo Pellejero discurre a unos 1000 m, aproximadamente, al sur de la zona de actuación planteada.

- El Informe, con condicionantes, del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, fechado el 12 de diciembre de 2023, relativo a la afección de la carretera CR-5123, y del que se destaca el siguiente literal: *“En el caso que el acceso a las instalaciones previstas en dichas parcelas, se realice por la carretera CR-5123, a través de un camino municipal, se deberá adecuar el acceso existente a las condiciones que marca la normativa actual en cuanto a acceso tipo II, previa petición de autorización a esta Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real”*.

-El Informe, con condicionantes, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento (Ref.: CR-10134-23-SC), de fecha 26 de marzo de 2024, al verse afectada la carretera CM-4174 y la “Autovía del IV Centenario” CM-45, y del que se destaca la Conclusión de este, en cuanto al análisis del resplandor solar producido por la Planta Solar sobre las mencionadas carreteras CM-45 y CM-4174, así como a la Documentación Técnica relativa al acceso a la Planta Solar.

Además, entre otros, también se advierte de la exigencia de que el acceso a la PSFV “Almagro Sol”, ubicada muy próxima al ámbito de actuación de la PSFV “FV Almagro I” objeto de Informe, se coordine de forma conjunta desde un único punto, pudiendo en este caso realizarse desde la carretera CR-5123 (p.k. 1+630, margen derecha). En el caso de que se opte por acceder desde la Red de Carreteras Autonómicas, será necesario presentar documentación técnica de acuerdo con lo expuesto en el mencionado Informe.

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 finalmente vinculadas 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

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



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. **Inscripción que únicamente afectará a las Fincas Registrales de Suelo Rústico y no a las correspondientes al Suelo Urbanizable Residencial del Sector S-10/NN.SS.**

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

La inversión final será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente; descontada la parte del PEM correspondiente al tramo de la Línea de Evacuación de la PSF que discurre por el Vial de Borde del Sector Urbanizable S-10.

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); **descontada, igualmente, la parte del PEM correspondiente al tramo de la Línea de Evacuación de la PSF que discurre por el Vial de Borde del Sector Urbanizable S-10.**

- 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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de esta como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

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

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

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

3.1.3. – ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 50/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 3,017 MWp, DENOMINADA “ESOLAR ALMODÓVAR”, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN SUBTERRÁNEA DE 15 KV, CON CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, promovido por SOLIS FVCR, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto

**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



242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación PSF:** Polígono 58, Parcela 160, Paraje “Hoyuelas”
- **Referencia Catastral:** 13015A058001600000IG
- **Número de Finca Registral:** Se desconoce.
- **Acceso previsto a las Parcelas:** Desde el Camino de Servicio de la Carretera de Circunvalación de la CM-4115.
- **Suelo Rústico según las NN.SS./Almodóvar del Campo:** de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 48.347,00 m²s
- **Superficie ocupada/vallada por la PSF:** 41.580,00 m²s
- **Superficie vinculada a la Calificación Urbanística:** 41.580,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Planta Solar Fotovoltaica “ESOLAR ALMODÓVAR”, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Ciudad Real en fecha 25 de julio de 2022. Oscar de la Rubia Carretero, Ingeniero Industrial.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

Las características técnicas más significativas de la Instalación Solar de referencia son las siguientes:

- Finalidad: Vertido a Red.
- Superficie Vinculada a la Calificación Urbanística: 41.580,00 m²s
- Superficie ocupada/vallada por la Planta/Instalación Solar: 41.580,00 m²s
- Longitud del vallado perimetral de la PSF: 960,00 m
- Potencia Pico en Paneles: 3,0176 MWp (3.017,6 kWp)
- Potencia Nominal: 2,500 MW_n (2.500 kW_n)
- Potencia de Acceso: 2,500 MW (2.500 kW)
- Número de Módulos Fotovoltaicos: 6.560
- Potencia Pico de los Módulos: 460 W
- Número de Sectores de la PSF: 3
- Número de Inversores: 25
- Número de Transformadores: 3
- Línea de Evacuación de la energía: Subterránea.
- Voltaje de la Línea de Evacuación: 15 kV
- Longitud de la Línea de Evacuación: 300,00 m
- Ubicación del Punto de Entronque/Vertido a Red: En la misma parcela donde se ubica la PSF.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-Punto de Entronque/Vertido a Red: Mediante nuevo apoyo que se instalará entre los apoyos 8 y 9, ya existentes, de la LAMT propiedad de Electro Distribución De Almodóvar Del Campo, S.A, denominada "C4 a Línea de CLH".

-Titular y Autorización del Punto de Vertido: ELECTRO DISTRIBUCIÓN ALMODÓVAR DEL CAMPO S.A. C/ Plaza del Pilar s/n CP 13580 Almodóvar del Campo (Ciudad Real).

-Identificación/Referencia del Punto de Vertido del nuevo apoyo que se instalará: coordenadas UTM huso 30 y elipsoide ETRS89: X = 397.248 m / Y = 4.286.619 m

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional (PSF + Infraestructuras de Interconexión hasta punto de vertido a Red: 2.372.843,12 €**

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 177, de 14/septiembre/2023.
- Diario La Tribuna de 4/septiembre/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 10 de noviembre de 2023 (Entrada nº 4.311.118).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de abril de 2023.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Comparativo, de fecha 8 de noviembre de 2023, del que se destaca el cumplimiento de la Calificación Urbanística respecto de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Almodóvar del Campo, fundamentalmente en cuanto a los Usos Compatibles, No Previstos, por Interés Social o Utilidad Pública, a ubicar en Zona de Tratamiento Especial. Tipo A, a los que se asimila la Instalación Solar Fotovoltaica.
4. Igualmente, se aporta Certificado de la Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria de fecha 11 de octubre de 2023, mediante la que se acordó la conveniencia de la calificación urbanística solicitada para los intereses generales del municipio, estimándose que este tipo de instalaciones, encuadradas en el marco de las energías renovables, reporta un beneficio directo para el medio ambiente, contribuyendo además al desarrollo económico y social de la zona.
5. Transcurrido el período de Información Pública de que fue objeto la Calificación Urbanística, no existieron alegaciones ni reclamaciones a la misma, según se recoge en el Certificado Municipal de fecha 19 de octubre de 2023, aportado al respecto.



6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de marzo de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “ESOLAR ALMODÓVAR”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01451)

-Informe Ambiental, con condicionantes, emitido por el Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE-2022-CR-00127) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de diciembre de 2022, del que se destaca que el proyecto no deba someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 23.2174), de fecha 5 de septiembre de 2023, del que se destaca que el proyecto de la PSF de referencia sea Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural, por lo que no resulta necesario realizar estudio de valoración patrimonial del área afectada por el proyecto.

-Informe Favorable, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU23/150), de fecha 6 de octubre de 2023, del que se destaca el que las Instalaciones Fotovoltaicas de referencia no prevean/representen afección física alguna a cauces que constituyan el Dominio Público Hidráulico del estado, ni a zonas de servidumbre y policía, ya que el arroyo del Lino discurre a unos 420 m al este de la zona de actuación planteada.

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

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo

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, 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. Usos a los que se asimila la presente Instalación Solar Fotovoltaica.

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

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de marzo de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “ESOLAR ALMODÓVAR”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01451)

-El Informe Ambiental, con condicionantes, emitido por el Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE-2022-CR-00127) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de diciembre de 2022, del que se destaca que el proyecto no deba someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-El Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 23.2174), de fecha 5 de septiembre de 2023, del que se destaca que el proyecto de la PSF de referencia sea Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural, por lo que no resulta necesario realizar estudio de valoración patrimonial del área afectada por el proyecto.

-El Informe Favorable, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU23/150), de fecha 6 de octubre de 2023, del que se destaca el 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



las Instalaciones Fotovoltaicas de referencia no prevean/representen afección física alguna a cauces que constituyan el Dominio Público Hidráulico del estado, ni a zonas de servidumbre y policía, ya que el arroyo del Lino discurre a unos 420 m al este de la zona de actuación planteada.

-Las condiciones que establezca el Informe de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, **del que necesariamente se deberá disponer**, al estar afectada la Variante de la Población de Almodóvar del Campo, carretera de titularidad Autonómica CM-4115, dada la colindancia de la parcela donde se ubicará la PSF de referencia respecto del Camino de Servicio de la mencionada Variante, y desde el que presenta acceso a la misma.

-Las condiciones, que igualmente establezca, el Informe de la Delegación Provincial de Sanidad (Ley de Sanidad Mortuoria), **del que necesariamente también se deberá disponer**, al encontrarse la parcela donde se ubicará la PSF de referencia, en las inmediaciones del Cementerio, estando separados ambos únicamente por la Variante de Población de la CM 4115.

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



La inversión final será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.

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)

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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F948B4E4E1B16CE4B8FA6C

siempre tanto por el promotor de esta como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

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



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

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

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

3.1.4. - BRAZATORTAS - Expediente 47/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “ALCUDIA II” DE 0,912 MWp E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN ASOCIADA DE 15 KV, promovido por DOING BUSINESS OUTSIDE S.L., de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 42 y 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 25, Parcelas 258 y 249. Paraje “Polvorín”
- **Referencias Catastrales:** 13024A025002580000OD y 13024A025002490000OT
- **Número de Fincas Registrales:** Se desconocen
- **Acceso previsto a las Parcelas:** desde la CR-5021, tramo de Brazatortas a Cabezarrubias del Puerto.
- **Suelo Rústico:** de Reserva.
- **Superficie de las parcelas:** $28.248,00 \text{ m}^2\text{s} + 14.895,00 \text{ m}^2\text{s} = 43.143,00 \text{ m}^2\text{s}$
- **Superficie ocupada/vallada por la PSF:** 1,89 Has.
- **Superficie vinculada a la Calificación Urbanística:** 1,89 Has., correspondiente a la superficie vallada + $78,20 \text{ m}^2\text{s}$ correspondientes a la Línea de Evacuación (12,00 m de zanja soterrada de 0,6m de ancho, 23,00 m de un vano aéreo que tiene unos 3,00 m de ancho, más 2,00 m x 1,00 m de superficie del apoyo previo al apoyo de conexión) = $18.978,20 \text{ m}^2\text{s}$ (1,897820 Has)
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:**



-Proyecto Técnico de Instalación Fotovoltaica con conexión a red “Alcudia II”, Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Navarra el 18 de enero de 2023. Redactado por Susana Lizarraga Zúñiga, Ingeniero Industrial.

-Anexo I al Proyecto Ejecutivo de Instalación Fotovoltaica con conexión a red “Alcudia II”, Redactado en mayo de 2023 por Susana Lizarraga Zúñiga, Ingeniero Industrial

-Proyecto Técnico de Instalación de Línea de Evacuación de la Planta Solar fotovoltaica “Alcudia II”, Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Navarra el 3 de febrero de 2023. Redactado por Susana Lizarraga Zúñiga, Ingeniero Industrial.

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

Las características técnicas más significativas de la Instalación Solar de referencia son las siguientes:

- Finalidad: Vertido a Red.
- Superficie Vinculada a la Calificación Urbanística: 1,89 Has. + 78,20 m²s = 18.978,20 m²s (1,897820 Has).
- Superficie ocupada/vallada por la Planta/Instalación Solar: 1,89 Has.
- Longitud del vallado perimetral de la PSF: 658,00 m
- Potencia Pico en Paneles: 0,912 MWp (912,00 KWp)
- Potencia Nominal: 0,78272 MWn (782,72 KWn)
- Potencia de Acceso: 0,764 MW (764,00 KW)
- Número de Módulos Fotovoltaicos: 1.600
- Potencia Pico de los Módulos: 570 Wp
- Número de Sectores de la PSF: 1
- Número de Inversores: 4
- Número de Transformadores: 1
- Línea de Evacuación de la energía: Aérea y Subterránea.
- Voltaje de la Línea de Evacuación: 15KV
- Longitud de la Línea de Evacuación: 35,00 m, de los que 12,00 m irán soterrados y 23,00 m corresponderán al vano aéreo de destensado, medidos en horizontal.
- Ubicación del Punto de Entronque/Vertido a Red: Coordenadas UTM ETRS89 H30, X: 386.976; Y: 4.278.317
- Punto de Entronque/Vertido a Red: Apoyo QDSBL06A//13C114-A17 de la línea aérea de media tensión CTL707-BRAZATORTAS 7
- Titular y Autorización del Punto de Vertido: UFD Distribución Electricidad, S.A. (Grupo Naturgy).
- Identificación/Referencia del Punto de Vertido: Apoyo QDSBL06A//13C114-A17 de la línea aérea de media tensión CTL707-BRAZATORTAS 7.



- Presupuesto de Ejecución Material provisional respectivamente, tanto de la Instalación Solar Fotovoltaica como de la Línea Eléctrica Subterránea de Evacuación asociada: 559.212,84 € + 79.715,06 € = 638.927,90 €

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 192, de 5 de octubre de 2023
- Diario Lanza Digital, de 5 de octubre de 2023
- BOP/Ciudad Real nº 188, de 29 de septiembre de 2023, esta última publicación realizada a efectos de la Licencia de Actividad.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 13 de noviembre de 2023 (Entrada nº 4.338.259).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de enero de 2023.
3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el “Comparativo”, y último de ellos, emitido el 15 de septiembre de 2023, mediante el que se analizan determinadas cuestiones urbanística y se Informa Favorablemente la necesidad de obtener Calificación Urbanística.
4. Igualmente, se aporta “Resolución de Alcaldía” (Expte.: 287/2022) de fecha 9 de noviembre de 2023, mediante el que, entre otros, se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, toda vez que representa un enorme beneficio para los habitantes de la localidad y el medio ambiente al estar asociado al desarrollo de energía limpia, sostenibilidad, eficiencia energética y economía circular.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones, según consta en el Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 9 de noviembre de 2023.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 23 de noviembre de 2022, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa

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



de Construcción de la ISF denominada “ALCUDIA II”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01344) (DOCM nº 236, del 12 de diciembre de 2022)

-Segunda Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de junio de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “ALCUDIA II”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01344). Resolución que modifica la Resolución de la mencionada Dirección General, de fecha 23 de noviembre de 2022 (DOCM nº 236, del 12 de diciembre de 2022)

-Informe Ambiental, con condicionantes, de fecha 11 de mayo de 2023, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00376) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que el proyecto no necesite someterse a someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

-Informe del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de CLM (Expte.: 23.2107), con condicionantes, de fecha 16 de agosto de 2023, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, del que se destaca que las parcelas afectadas por la Instalación Solar Fotovoltaica no se encuentran incluidas en ningún ámbito de protección y prevención arqueológica, por lo que estima que no es necesario realizar estudio de valoración de afecciones al Patrimonio Cultural de la zona.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural, de fecha 19 de marzo de 2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, mediante el que se muestra la conformidad con lo recogido en la contestación del promotor, y del que se destaca el siguiente literal por considerarse lo más significativo: *“se observa que el cerramiento y la poligonal de la planta queda fuera del área boscosa natural, y, por tanto, del suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, así como el respeto del arbolado existente en la zona de implantación de la instalación con las cotas de distancia correctas, cumpliendo, por tanto, con lo requerido”*

- D^a. Monica Carolina Sánchez Romano, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente indica que en el informe ambiental de 11 de mayo de 2023 sólo aparece la parcela 258 no aparece la 249, por lo que sólo se analizó la 258.
- El Sr. Ponente, D. Antonio Mateo, señala que va a comprobar si puede deberse a algún reajuste y se acuerda comprobarlo y reflejar advertencia en el acuerdo.
- Hecha la anterior advertencia, por lo demás se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.



- D. Miguel Pizarro Quintanar, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad, en materia de Sanidad, abandona la sesión antes de comenzar el siguiente punto del orden del día, siendo las 11:50 horas.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

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

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 23 de noviembre de 2022, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “ALCUDIA II”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01344) (DOCM nº 236, del 12 de diciembre de 2022). Se advierte, respecto



del punto de conexión de la PSF que recoge la mencionada Resolución, que el mismo queda identificado por las coordenadas UTM (X e Y), no figurando la afección a la Parcela 249 del Polígono Catastral 25 donde se encuentra localizado dicho punto de vertido.

-La Segunda Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de junio de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “ALCUDIA II”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01344). Resolución que modifica la Resolución de la mencionada Dirección General, de fecha 23 de noviembre de 2022 (DOCM nº 236, del 12 de diciembre de 2022). Se advierte, respecto del punto de conexión de la PSF que recoge la mencionada segunda Resolución, que el mismo queda identificado por las coordenadas UTM (X e Y), no figurando la afección a la Parcela 249 del Polígono Catastral 25 donde se encuentra localizado dicho punto de vertido.

-El Informe Ambiental, con condicionantes, de fecha 11 de mayo de 2023, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00376) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que el proyecto no necesite someterse a someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. Se advierte, respecto del punto de conexión de la PSF que recoge el mencionado Informe Ambiental, que el mismo queda identificado por las coordenadas UTM (X e Y), no figurando la afección a la Parcela 249 del Polígono Catastral 25 donde se encuentra localizado dicho punto de vertido.

-El Informe del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de CLM (Expte.: 23.2107), con condicionantes, de fecha 16 de agosto de 2023, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, del que se destaca que las parcelas afectadas por la Instalación Solar Fotovoltaica no se encuentran incluidas en ningún ámbito de protección y prevención arqueológica, por lo que estima que no es necesario realizar estudio de valoración de afecciones al Patrimonio Cultural de la zona.

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural, de fecha 19 de marzo de 2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, mediante el que se muestra la conformidad con lo recogido en la contestación del promotor, y del que se destaca el siguiente literal por considerarse lo más significativo: *“se observa que el cerramiento y la poligonal de la planta queda fuera del área boscosa natural, y, por tanto, del suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, así como el respeto del arbolado existente en la zona de implantación de la instalación con las cotas de distancia correctas, cumpliendo, por tanto, con lo requerido”*

-Las condiciones que recoja el Informe de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, al verse afectada la carretera CR-5021, tramo de Brazatortas a Cabezarrubias del Puerto, ya que el acceso a las Instalaciones Solares Fotovoltaicas de referencia se realizará desde la misma.



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

La inversión final será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.

- 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)
- 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.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

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

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

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



Advertencia:

1.- Considerando que la localidad de Brazatortas no dispone a día de hoy de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, así como las características, en cuanto a ejecución, de las Instalaciones Solares Fotovoltaicas a las que se refiere la presente Calificación Urbanística, resulta fundamental advertir que no resulta exigible lo que establecen el Artículo 46 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y los Artículos 48.2.B) y 64.6 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. (TR/LOTAU), ya que la superficie a la que se refieren los mismos es superficie construida (m²c); mientras que, en las Calificaciones Urbanísticas de la Planta Solar Fotovoltaica de ahora, la consideración de la misma es la de “Instalaciones”, teniéndose en cuenta por tanto la superficie ocupada (m²s) por estas.

2.-Respecto a la No consideración de “Superficie Construida”, a la que se hace referencia en el apartado anterior, debe tenerse en cuenta, además, por resultar determinante en este sentido, la definición que de este concepto se establece en el punto 18 de la Disposición Preliminar del TR/LOTAU.

3.1.5. - BRAZATORTAS - Expediente 4/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA SUBESTACIÓN COLECTORA-TRANSFORMADORA (SET COMÚN) DENOMINADA “OJAILÉN” DE 30/132/400 KV Y LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA DE EVACUACIÓN DE ALTA TENSIÓN (LAAT COMÚN) ASOCIADA DE 400 KV DESDE SC SET OJAILÉN A SE BRAZATORTAS 400 KV DE LA RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA (REE), promovido por BRAZATORTAS RENOVABLES 400 KV, A.I.E. (Agrupación de Interés Económico), de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 42 y 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 Subestación Colectora Transformadora (SET Ojailén):** Polígono 5, Parcelas 500, 501, 502, 551, 552 y 553. Paraje “Sanaruela”
- **Situación Línea Eléctrica Aérea de Evacuación (LAAT 400 KV):** Polígono 5, Parcelas 554, 555, 675, 556 y 557. Paraje “Sanaruela”
- **Referencias Catastrales (SET Ojailén):** 13024A005005000000OE, 13024A005005010000OS, 13024A005005020000OZ, 13024A005005510000OT, 13024A005005520000OF y 13024A005005530000OM.
- **Referencias Catastrales (LAAT 400 KV):** 13024A005005540000OO, 13024A005005550000OK, 13024A005006750000OP, 13024A005005560000OR y 13024A005005570000OD.

**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



- **Número de Fincas Registrales:** Se desconocen
- **Acceso previsto a las Parcelas:** desde la “Senda de los Contrabandistas”
- **Suelo Rústico:** de Reserva.
- **Superficie de las parcelas de la SET Ojailén:** 14.101,00 m²s + 7.084,00 m²s + 7.472,00 m²s + 6.446,00,00 m²s + 7.749,00 m²s + 13.337,00 m²s = 56.189,00 m²s
- **Superficie de las parcelas de la LAAT 400 KW:** 13.803,00 m²s + 96.439,00 m²s + 8.106,00 m²s + 14.205,00 m²s + 14.913,00 m²s = 147.466,00 m²s
- **Superficie ocupada/vallada por la SET Ojailén:** 13.184,00 m²s
- **Superficie ocupada/vallada por la LAAT 400 KV, correspondiente respectivamente a la ocupada por los apoyos, a la de la servidumbre de vuelo y a la zona no ocupada por edificabilidad:** 422,66 m²s + 8.118,43 m²s + 4.359,11 m²s = 12.900,20 m²s
- **Longitud del vallado de la SET Ojailén:** 462,00 m
- **Superficie vinculada a la Calificación Urbanística, correspondiente a la superficie ocupada por la SET Ojailén + superficie ocupada por la LAAT 400 KV:** 13.184,00 m²s + 12.900,20 m²s = 26.084,20 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:**

-Proyecto de Ejecución, Separatas y Proyecto de Desmantelamiento de la Línea Aérea Alta Tensión 400 KV (LAAT Común), redactado por INCOMA, Ingeniería y Arquitectura, con visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental de fecha 16 de julio de 2021.

-Proyecto Técnico Administrativo, Separatas y Memoria Urbanística de la Subestación Colectora-Transformadora SET Ojailén 30/132/400 KV (SET Común) realizados por INCOMA, Ingeniería y Arquitectura, con fecha de redacción septiembre de 2022.

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

Las características técnicas más significativas de la Subestación Colectora-Transformadora “Ojailén” (SET Común), son:

La Subestación proyectada recogerá la energía generada en **30 kV** de las siguientes Plantas Solares Fotovoltaicas:

- FV-BRAZA CORONA:	45,00 MWn.
- FV-BRAZA CORDEL:	26,86 MWn.
- FV-ALSEMUR 1:	25,39 MWn.
- FV-ALSEMUR 2:	25,39 MWn.
- FV-ALMESUR 4:	12,69 MWn.
- FV-LAS SISONERAS 1:	31,74 MWn.

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



- FV-LAS SISONERAS 2:	31,74 MWn.
- FV-ACEBUCHE SOLAR:	35,93 MWn.
- FV-ALIAGA SOLAR:	35,93 MWn.
- FV-TERRAPOWER GLOBAL:	31,74 MWn.
- FV-TERRAPOWER GENERACIÓN:	31,74 MWn.
- FV-ROTONDA 1:	31,74 MWn.
- FV-ROTONDA 2:	31,74 MWn.
- FV-ELAWAN FOTOVOLTAICA 1:	31,74 MWn.
- FV-ELAWAN FOTOVOLTAICA 2:	31,74 MWn.

Además, la mencionada Subestación, también recogerá la energía generada en **132 KV** de las siguientes Plantas Solares Fotovoltaicas:

- FV-TORTEÑO I:	13,97 MWn.
- FV-TORTEÑO II:	13,97 MWn.
- FV-TORTEÑO III:	13,97 MWn.

- LA GENERACIÓN TOTAL PREVISTA 400 KV SERÁ503,02 MWn.

La nueva “SET Ojailén” elevará la tensión de todas las PSFs de 30 KV y de 132 KV a 400 KV para su inyección en la Red Nacional del Transporte en el punto de acceso concedido en el Nudo de la Subestación Eléctrica SE Brazatortas 400 KV (Red Eléctrica de España), de ahí la denominación de “SET-Común”

Los 132 KV que se recogerán de las PSFs: Torteño I, Torteño II y Torteño III, proceden de la Subestación Colectora “SET Torteños” 30KV/132KV.

Las características mas significativas de la Línea Eléctrica Aérea de Evacuación de referencia son las siguientes (LAAT Común), son:

La LAAT 400 KV conectará la SET Ojailén con la SE Brazatortas 400 KV, será aérea, y tendrá únicamente tres apoyos/postes, separados entre sí unas distancias, según el número del apoyo (AP) de:

AP-1: 13,50 m.

AP-2: 10,50 m.

AP-3: 13,50 m.

En cuanto a las alturas de cada uno de los tres apoyos, desde el suelo hasta la parte inferior de la cruz, la del apoyo 1 será de 18,00 m, la del apoyo 2 será de 12,00 m y la del apoyo 3 de 15,00 m. Desde la parte inferior de la cruz de cada uno de los apoyos hasta el vértice superior de los mismos, la distancia será de unos 10,00 m.



La Línea Eléctrica estará compuesta por 4 alineaciones aéreas, siendo el recorrido de conexión entre Subestaciones de 356,54 m, desde el punto de origen, ubicado en la SET Ojailén al punto final ubicado en la SE Brazatortas (REE)

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional de la Subestación Colectora-Transformadora “SET Ojailén” + la Línea Aérea de Alta Tensión 400KV:**
13.897.902,55 € + 295.255,65 € = 14.193.158,20 €

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 229, de 29 de noviembre de 2023
 - Diario Lanza Digital, de 29 de noviembre de 2023
 - BOP/Ciudad Real nº 223, de 21 de noviembre de 2023, esta última publicación realizada a efectos de la Licencia de Actividad.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 19 de enero de 2024 (Entrada nº 225.786).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 22 de junio de 2023.
 3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el “Comparativo”, y último de ellos, emitido el 10 de noviembre de 2023, mediante el que se analizan determinadas cuestiones urbanística y se Informa Favorablemente la necesidad de obtener Calificación Urbanística.
 4. Igualmente, se aporta “Resolución de Alcaldía” (Expte.: 289/2023) de fecha 16 de enero de 2024, mediante el que, entre otros, se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, toda vez que representa un enorme beneficio para los habitantes de la localidad y el medio ambiente al estar asociado al desarrollo de energía limpia, sostenibilidad, eficiencia energética y economía circular.
 5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones, según consta en el Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 12 de enero de 2024.
 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:**

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 22 de junio de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Infraestructuras Eléctricas de Evacuación (Ref.: 2401/00198 - 2101/00266)

-Resolución, con condicionantes, de 19 de mayo de 2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado “Planta Solar Fotovoltaica Sisoneras 2 y su Línea de Evacuación de 49,96 MWp” (T.M. de Brazatortas, Ciudad Real). Expte.: PRO-CR-22-1572, cuyo promotor es Casoldep, SLU. (DOCM nº 105, de 2 de junio de 2022)

-Corrección de errores de la Resolución de 19 de mayo de 2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado “Planta Solar Fotovoltaica Sisoneras 2 y su Línea de Evacuación de 49,96 MWp” (T.M. de Brazatortas, Ciudad Real). Expte.: PRO-CR-22-1572, cuya promotora es Casoldep, SLU (DOCM nº 125, de 1 de julio de 2022)

Corrección de errores, de la que se destaca el siguiente literal:

Donde dice:

“Estos proyectos están configurados para funcionar independientemente, si bien algunos comparten las infraestructuras de evacuación. En el caso de la PSF “Sisoneras 2”, estas infraestructuras de evacuación consisten en una subestación colectora elevadora denominada “ST Ojailén 400 kV” y una línea aérea de alta tensión de 400 kV de tensión nominal y 305 metros de longitud.”

Debe decir:

“Estos proyectos están configurados para funcionar independientemente, si bien algunos comparten las infraestructuras de evacuación. En el caso de la PSF “Sisoneras 2”, estas infraestructuras de evacuación consisten en una subestación colectora elevadora denominada “ST Ojailén 400 kV” y una línea aérea de alta tensión de 400 kV de tensión nominal y 305 metros de longitud. El presente proyecto comprende las infraestructuras comunes que conforman el sistema de evacuación para el acceso coordinado a la Red de Transporte Nacional.”

-Corrección de errores de la Resolución de 19 de mayo de 2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado “Planta Solar Fotovoltaica Sisoneras 2 y su Línea de Evacuación de 49,96 MWp” (T.M. de



Brazatortas, Ciudad Real). Expte.: PRO-CR-22-1572, cuya promotora es Casoldep, SLU (DOCM nº 218, de 14 de noviembre de 2023)

Corrección de errores, de la que se destaca el siguiente literal:

-“La subestación elevadora “SE Ojailén 400 KV” se ubicará en las siguientes parcelas catastrales, en el T.M. de Brazatortas: polígono 5 (500, 501, 551, 552 y 553).

-La línea aérea de alta tensión de 400 KV afectará a las siguientes parcelas catastrales, en el T.M. de Brazatortas: polígono 5 (552, 553, 554, 555 y 556)

-“Autorización Administrativa Previa”, con condicionantes, para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.2567-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de octubre de 2021.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de diciembre de 2021 (Expte.: 21.2567), consecuencia de la “Autorización Administrativa Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.2567-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de octubre de 2021.

-Anuncio de 19 de diciembre de 2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por el que se somete a Información Pública la solicitud de reconocimiento en concreto de Utilidad Pública de las instalaciones comunes de evacuación del nudo Brazatortas 400 KV, promovido por Brazatortas Renovables 400 KV, AIE, Expte.: 13270209209) (DOCM nº 7, del 10 de enero de 2024 y BOP nº 5, de 8 de enero de 2024)

- D^a. Monica Carolina Sánchez Romano representante en materia de Medio Ambiente señala que en la segunda corrección de errores de la DIA publicada el 14 de noviembre de 2023 no coinciden las parcelas con las del informe urbanístico (subestación)
- D. Antonio Mateo Sánchez indica que puede ser producto de cambios del proyecto; la publicación de la calificación urbanística fue el 23 y 29 de noviembre de 2023.
Se acuerda comprobar con más detalle el tema de las parcelas y reflejar la corrección, en su caso en el acuerdo.



ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

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

- 0º Realizar corrección de errores de las tres publicaciones de que fue objeto la presente Calificación Urbanística (Diario Lanza, DOCM y BOP), al objeto de incluir en la parte de la “Línea Eléctrica Aérea de Evacuación” (LAAT 400 KV) la afección de las Parcelas 551, 552 y 553 del Polígono Catastral 5, al discurrir por ellos la mencionada LEAE.**
- 1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del estricto cumplimiento de TODAS LAS CONDICIONES recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:**
 - La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 22 de junio de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Infraestructuras Eléctricas de Evacuación (Ref.: 2401/00198 - 2101/00266)

**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 Resolución, con condicionantes, de 19 de mayo de 2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado “Planta Solar Fotovoltaica Sisoneras 2 y su Línea de Evacuación de 49,96 MWp” (T.M. de Brazatortas, Ciudad Real). Expte.: PRO-CR-22-1572, cuyo promotor es Casoldep, SLU. (DOCM nº 105, de 2 de junio de 2022)
 - La “Autorización Administrativa Previa”, con condicionantes, para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.2567-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de octubre de 2021.
 - La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de diciembre de 2021 (Expte.: 21.2567), consecuencia de la “Autorización Administrativa Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.2567-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de octubre de 2021.
- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3º 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.
- 2º **Fijar el 3% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de Canon de Participación Municipal (2%) y Autonómica (1%) en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3. b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.**



La inversión final será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.

- 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)
- 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.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada

**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



siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

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



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

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

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

Advertencia:

1.- Considerando que la localidad de Brazatortas no dispone a día de hoy de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, así como las características, en cuanto a ejecución, de las Instalaciones Solares Fotovoltaicas a las que se refiere la presente Calificación Urbanística, resulta fundamental advertir que no resulta exigible lo que establecen el Artículo 46 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y los Artículos 48.2.B) y 64.6 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. (TR/LOTAU), ya que la superficie a la que se refieren los mismos es superficie construida (m^2c); mientras que, en las Calificaciones Urbanísticas de la Planta Solar Fotovoltaica de ahora, la consideración de la misma es la de “Instalaciones”, teniéndose en cuenta por tanto la superficie ocupada (m^2s) por estas.

2.-Respecto a la No consideración de “Superficie Construida”, a la que se hace referencia en el apartado anterior, debe tenerse en cuenta, además, por resultar determinante en este sentido, la definición que de este concepto se establece en el punto 18 de la Disposición Preliminar del TR/LOTAU.

3.1.6. - CÓZAR - Expediente 44/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN GENERADOR ELÉCTRICO FOTOVOLTAICO DE 50,96 KWp, DENOMINADA “LOS GATOS” PARA VENTA DIRECTA DE ENERGÍA, CON CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, promovido por D. RAFAEL CORONADO SÁNCHEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y 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.



CARACTERÍSTICAS:

- **Situación PSF:** Polígono 21, Parcela 16. Paraje “Los Gatos”
- **Referencia Catastral PSF:** 13037A021000160000EB
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde el “Camino público de Torrenueva” colindante con la Parcela Catastral donde se ubicará la Instalación Solar Fotovoltaica. Camino que conecta con la carretera CR- 624, de Valdepeñas a Cózar.
- **Suelo Rústico, según las NN.SS./Cózar:** de Reserva.
- **Superficie ocupada/vallada por la PSF:** 850,00 m²s
- **Superficie total de la Parcela Catastral vinculada a la Calificación Urbanística donde se ubicará la PSF:** 57.320,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:**

-Proyecto de Instalación de Generador Eléctrico Fotovoltaico para venta directa de energía. Autor del proyecto: Florencio Calzado Fúnez, Visado por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real en fecha 7 de octubre de 2022.

- Anexo al Proyecto de Instalación de Generador Eléctrico Fotovoltaico para venta directa de energía. Autor del proyecto: Florencio Calzado Fúnez, Visado por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real en fecha 14 de febrero de 2023.

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

Las características técnicas más significativas de la sencilla Instalación Solar de referencia son las siguientes:

- Finalidad: Vertido a Red
- Superficie total vinculada a la Calificación Urbanística: 57.320 m²s
- Superficie vallada por la Instalación Solar: 850,00 m²s
- Superficie ocupada por la Instalación Solar: 290,00 m²s
- Longitud del vallado perimetral: 150,00 m.
- Potencia Pico en Paneles: 50.960 W
- Potencia Nominal: 50 kWn
- Potencia de Acceso: 50 kW
- Número de Módulos Fotovoltaicos: 112, fijados a pequeños bloques de hormigón prefabricados apoyados directamente sobre el terreno, que proporcionan una inclinación sur de 30°.
- Potencia Pico de los Módulos: 455 Wp
- Número de Inversores: 1
- Número de Transformadores: 0

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



- Línea de Evacuación de la energía hasta alcanzar el punto de vertido:
Subterránea.
- Voltaje de la Línea de Evacuación: 400 V
- Longitud de la línea de evacuación: 10 m
- Punto de Entronque/Vertido a Red: En baja tensión, en transformador de compañía localizado en la propia parcela donde se ubica la Instalación Solar.
- Titular del Punto de vertido: UFD Distribución Electricidad
- Autorización de Punto de Entronque/Vertido a Red: Se aporta. UFD, Grupo Naturgy, de fecha 2 de septiembre de 2022.
- Identificación del Punto de conexión: BT CTI 13AGMP

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional PSF + Infraestructuras de Interconexión hasta punto de vertido a Red: 9.500,00 €.**

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 151, de 8/agosto/2023.
 - Diario Lanza, de 31/julio/2023.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, procedente del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, solicitando Calificación Urbanística, mediante Registro Electrónico de fecha 24 de octubre de 2023 (Anotación nº 82.208).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 14 de febrero de 2023.
 3. Se aporta Informe Técnico Municipal Comparativo de fecha 31 de julio de 2023, relativo al cumplimiento de la Calificación Urbanística, fundamentalmente respecto de las Normativa Urbanística Municipal/NN.SS.
 4. Igualmente, se aporta acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión del 28 de julio de 2023, mediante el que se *“Declara la Utilidad Pública y el Interés Social de la Instalación Solar promovida por Don Rafael Coronado Sánchez”*.
 5. Transcurrido el período de Información Pública de que fue objeto la Calificación Urbanística, no existieron alegaciones ni reclamaciones, según recoge el Certificado emitido a tal efecto por el Secretario del Ayuntamiento de fecha 25 de septiembre de 2023.
 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:

-Dos Informes Ambientales, con condicionantes, de fechas 29 de noviembre de 2022 y de 23 de enero de 2023, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, (Expte.: SLEE/2022/CR/00190), destacándose del segundo de los Informes, el siguiente literal:

*“4. La zona de implantación se sitúa en la Zona de Policía del Arroyo del Hontanar, por lo que, según el artículo 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, **será necesario obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHGn) antes de iniciar las obras de instalación. El promotor deberá atenerse al posible condicionado que allí se determine**”.*

-Autorización Administrativa, con condicionantes generales y particulares que se detallan, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: OBMA 017/23), de fecha 4 de mayo de 2023, para la Instalación de una Planta Solar Fotovoltaica situada en la zona de policía, margen derecha, del “Arroyo del Hontanar”, Parcela 16 del Polígono Catastral 21 del T.M. de Cózar.

-Permisos de acceso y conexión de la Instalación Solar “Los Gatos” para una capacidad de acceso de 50,00 KW, emitidos por UFD-Grupo Naturgy (Solicitud nº EXP928222070162) en fecha 2 de septiembre de 2022; fundamentalmente en cuanto al cumplimiento del Pliego de condiciones técnicas de los trabajos de extensión: Trabajos necesarios para ejecutar la nueva extensión de red eléctrica desde la red de distribución existente hasta el primer elemento de la instalación propiedad del solicitante.

- El Sr. ponente, D. Antonio Mateo, manifiesta que no tiene el informe del Servicio de Cultura, señalando en su informe que tendrá que ajustarse a él cuando lo emitan.
- Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR

**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



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 36.2, relativo a “Edificaciones”, del Capítulo IX, relativo a Normas Generales de Ordenación del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Cózar, en relación directa con el Artículo 16.3.2º de la derogada Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) relativo a Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social a ubicar en Suelo Rústico.

-El Artículo 37.1.1.,b)3., relativo a “Usos en Suelo No Urbanizable Común”, del Capítulo I, relativo a Normas Urbanísticas Particulares del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Cózar, relativo “Usos Compatibles”, y concretamente en cuanto a los Usos que fueran Declarados de Utilidad Pública e Interés Social.

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

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:

- Los dos Informes Ambientales, con condicionantes, de fechas 29 de noviembre de 2022 y de 23 de enero de 2023, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, (Expte.: SLEE/2022/CR/00190), destacándose del segundo de los Informes, el siguiente literal:

*“4. La zona de implantación se sitúa en la Zona de Policía del Arroyo del Hontanar, por lo que, según el artículo 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, **será necesario obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHGn) antes de iniciar las obras de instalación.** El promotor deberá atenerse al posible condicionado que allí se determine”.*

-La Autorización Administrativa, con condicionantes generales y particulares que se detallan, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: OBMA 017/23), 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



fecha 4 de mayo de 2023, para la Instalación de una Planta Solar Fotovoltaica situada en la zona de policía, margen derecha, del “Arroyo del Hontanar”, Parcela 16 del Polígono Catastral 21 del T.M. de Cózar.

-Los permisos de acceso y conexión de la Instalación Solar “Los Gatos” para una capacidad de acceso de 50,00KW, emitidos por UFD-Grupo Naturgy (Solicitud nº EXP928222070162) en fecha 2 de septiembre de 2022; fundamentalmente en cuanto al cumplimiento del Pliego de condiciones técnicas de los trabajos de extensión: Trabajos necesarios para ejecutar la nueva extensión de red eléctrica desde la red de distribución existente hasta el primer elemento de la instalación propiedad del solicitante.

-Las posibles condiciones que establezca el Informe del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes relativo a la compatibilidad de la Instalación Solar que se pretende implantar, con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona. **Informe que deberán solicitar necesariamente, por afectar a la posible existencia de valores Culturales en el suelo de la parcela vinculada a la presente Calificación Urbanística, y que puedan llegar a suponer la consideración del mismo como “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural”.**

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



La inversión final será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.

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).

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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F948B4E4E1B16CE4B8FA6C

siempre tanto por el promotor de esta como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

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



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

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

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

Observación: Finalizada la ejecución de la Instalación Solar Fotovoltaica asociada a la presente Calificación Urbanística, el promotor de esta deberá:

-Inscribir la misma como Instalación de Producción de Energía, en el Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

-Registrar la mencionada Instalación de Producción, como Instalación sometida a Normativa de Seguridad Industrial, igualmente en el Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

3.1.7.- HERENCIA - Expediente 32/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO RURAL, promovido por D. HAMLET KHACHATRYAN, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 64, Parcela 112, Paraje “Entradas”, con acceso a la parcela desde el camino público de la Pedriza y desde el carril del Frontón, que a su vez conectan con otros caminos y carriles del entorno. Concretamente, el acceso al Complejo Turístico se plantea en la confluencia del mencionado camino y carril

Se destaca el hecho de que la parcela esté atravesada por una Línea de suministro eléctrico de Alta Tensión, de 132 KV, por lo que se justifica que el desarrollo del proyecto se ubique en la parte más ancha de la parcela, y que a su vez es la zona mas alta y con mejores vistas del entorno.

- **Finca Registral:** Se desconoce, no se cita.
- **Referencia Catastral:** 13047A064001120000IH

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



- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 20.365,00 m²s
- **Superficie construida total, entre los 10 Apartamentos de Turismo, la Recepción del Complejo, la Sala de Juegos y la Caseta del pozo:** 1.053,00 m²c
- **Superficie ocupada total, entre las Edificaciones, Instalaciones y Zona pavimentada respectivamente:** 1.053,00 m²s+409,00 m²s+507,00 m²s=1.969,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de “Complejo de Turismo Rural”, con fecha de visado colegial del 23 de septiembre de 2022. D. Jesús Enrique Ruiz Rodríguez, Arquitecto.
- **Breve Descripción 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 la explotación de un Complejo Turístico Rural que estará compuesto de las siguiente construcciones e instalaciones:

- 10 “Alojamientos Turísticos” individuales, en la tipología de Apartamento, de 80,00 m²c cada uno de ellos, con un total de 800,00 m²c.

Cada uno de los 10 Apartamentos tendrá un programa funcional correspondiente a: un salón con cocina integrada en él, un distribuidor, un baño y dos dormitorios.

- Edificación destinada a la “Recepción del Complejo”, para lo que se rehabilitará una edificación existente de 33,00 m²c.

- Una “Sala de Juegos” de 99,00 m²c

- Una “Caseta para albergar el Pozo”, de 121,00 m²c

En cuanto a las características constructivas generales de las edificaciones, se parte de la base de la solución más económica de las misma, recurriendo por tanto a:

- Muros de carga con fábrica cerámica, en tipología de muro capuchino, realizado mediante fábrica será Clinker vista, con tonos arena, principalmente con el objetivo de integrarse en el entorno. Las particiones interiores serán realizadas con el mismo material.

- Placas alveolares en forjados.

- Cubierta de tejas sobre tabiquillos palomeros.

Además, está contemplada la ejecución de una piscina que ocupará 200,00 m²s y una pista de pádel de 209,00 m²s

Igualmente, en la zona ajardinada se localizará un patio de 187,00 m²s, entre los 10 patios delanteros de cada uno de los Apartamentos Turísticos, una playa destinada a la piscina de 205,00 m²s y una zona de juego infantil de 115,00 m²s

La capacidad prevista del mencionado Alojamiento es de unas 40 personas, correspondiente a 4 personas (2 personas por cada uno de los dos dormitorios) por cada



uno de los 10 “Alojamientos Turísticos” individuales. No obstante, existe la posibilidad de incrementar el número de alojamientos con 2 plazas más convertibles, a ubicar en el salón, por cada uno de los alojamientos, por lo que se podría incrementar con 20 personas mas; por lo que la capacidad total del Alojamiento Turístico podría llegar a ser de 60 personas.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 201.901,00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 202, de 20/octubre/2023.
- Diario La Tribuna, de 10/octubre/2023.
- 1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 18 de agosto de 2023 (Entrada nº 3.206.909).
- 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 27 de septiembre de 2022.
- 3. Se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de agosto de 2023, mediante el que, entre otros, se encuentra justificado el interés general de la Calificación Urbanística de referencia.
- 4. Igualmente, se aportan varios Informes Técnicos Municipales Comparativos, no concluyentes ni determinantes, destacándose el último de ellos, fechado el 20 de febrero de 2024, del que se destaca el cumplimiento de la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico/Consejería de Fomento y del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, así como determinada Normativa Urbanística de las NN.SS. de Herencia.
- 5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 25 de enero de 2023.
- 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 05/04/2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado: Complejo de Turismo Rural en Herencia (Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-23-1659. (DOCM nº 74, del 16 de abril de 2024)

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-Informe, con condicionantes, de fecha 10 de marzo de 2023, del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo.

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

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen el apartado 5.2.1.,4), con la consideración de Construcciones adscrita a una explotación de Turismo Rural, y el apartado 5.2.3 del Artículo 79.5.2 de las NN.SS. de Herencia, relativo éste último a las “Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable”, para Construcciones/Instalaciones a ubicar en Suelo Rústico, de las NN.SS. de Herencia.

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

- 1º 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 5 de abril de 2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado: Complejo de Turismo Rural en Herencia (Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-23-1659. (DOCM nº 74, del 16 de abril de 2024)



-El Informe, con condicionantes, de fecha 10 de marzo de 2023, del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo.

- Lo que establezca el “Informe Vinculante” de la compañía titular de la “Línea Eléctrica de Alta Tensión”, de 132 KV, que cruza la parcela sobre la que se ubicará el “Complejo Turístico Rural”, y cuya distancia de separación al mismo, según el plano A01, relativo a Implantación General, del Proyecto Básico y de Ejecución del que se ha dispuesto, recoge un retranqueo a ambos lados del cableado de 6,50 m, y en el que figura que el mínimo retranqueo exigible es de 5,00 m.

- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento; así como disponer del correspondiente Informe, preceptivo y vinculante, del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo.
- 3º 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 10.317,50 m²s (50% de la parcela vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

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

- 4º 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 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 TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.



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

La inversión final será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.

- 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)**
- 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 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.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.**

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.



En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

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 la Parcela afectada 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 en el 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 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos de Turismo Rural”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

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

3.1.8. – EL ROBLEDO - Expediente 8/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para el CAMBIO DE USO DE UNA VIVIENDA FAMILIAR POR EL USO DE CASA RURAL, DENOMINADA “LA CASONA DEL BULLAQUE”, promovido por DÑA. MARÍA SOLEDAD GARCÍA GÓMEZ, así como a la solicitud de emisión del INFORME PREVIO Y VINCULANTE, relativo a la excepcionalidad tanto de no disponer con la superficie mínima de parcela, como de superar la ocupación máxima exigidas para el Sector Terciario, concretamente para Establecimientos de Turismo Rural, todo ello 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, 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 y con el Artículo 3.3.c) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Zona de Diseminado. Polígono 117, Parcela 1906. Paraje “Navalrincón”.
- **Referencia Catastral:** 13099B117019060000ZY
- **Finca Registral:** Se desconoce.
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde un camino privado, en el interior de la parcela, que conecta con el camino público “Trabajeros” (¿Tobarejos?)
- **Suelo:** Rústico de Reserva.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Superficie de la parcela:** 16.341,00 m²s, parcela sobre la que además ya existen construidas otras tres viviendas colindantes a la vivienda a la que se le pretende cambiar el Uso.
La parcela la conforman además varias parcelas independientes, que tienen acceso general desde el camino público ¿Tobarejos?, con el que conecta otro camino de servicio de uso privativo desde el que se accede a cada una de las mencionadas parcelas independientes.
- **Superficie de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística:** 912,00 m²s.
- **Superficie construida total:** 180,40 m²c, correspondientes a la vivienda + 33,50 m²c, correspondientes al 50% de la superficie de dos porches = 213,90 m²c.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Memoria Descriptiva de Casa Rural, “La Casona del Bullaque”, redactada a efectos de solicitar la correspondiente “Licencia de Actividad y Apertura”, por lo que carece de cualquier justificación de carácter urbanístico. Se desconoce la fecha de redacción. Manuel Carrizosa Valverde, Arquitecto Técnico.
- **Breve Descripción 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 vivienda familiar a la que se le pretende cambiar el Uso Residencial por el de Turismo Rural, es de una sola planta y tiene una antigüedad de unos 15 años, ya que según Catastro fue construida en el año 2.007. Se desconocen los antecedentes administrativos de la misma.

En la parte posterior de la parcela, existe una pequeña piscina con zona de césped, árboles de sombra y una barbacoa.

El programa funcional y el reparto superficial de la vivienda a la que se le pretende cambiar el Uso es el siguiente:



CUADRO DE SUPERFICIES UTILES.-

Porche fachada principal	100%	23,60 m2
Porche fachada posterior	100%	55,60 m2
Salón, Comedor, Cocina		55,52 m2
Dormitorio 1		16,19 m2
Baño 1		4,62 m2
Recibidor		8,58 m2
Dormitorio 2		12,52 m2
Dormitorio 4		12,00 m2
Dormitorio 5		13,03 m2
Baño común		7,20 m2
Dormitorio 3		14,39 m2
Baños dormitorio 3		5,16 m2
Superficie construida, cerrada		180,40 m2
50 % superficie porches		33,50 m2
Total Superficie construida		213,90 m2
Superficie Parcela		912,00 m2

En cuanto al número de plazas del Alojamiento de Turismo Rural, la capacidad es de 10 plazas + 4 supletorias, distribuidas y localizadas según se detalla a continuación:

- Salón comedor/cocina: 2 plazas supletorias
- Dormitorio 1: 2 plazas + 1 plaza supletoria.
- Dormitorio 2: 2 plazas.
- Dormitorio 3: 2 plazas + 1 plaza supletoria.
- Dormitorio 4: 2 plazas.
- Dormitorio 5: 2 plazas.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** Se desconoce, no consta, ya que la Memoria (Técnica) Descriptiva aportada fue redactada a efectos de solicitar la correspondiente "Licencia de Actividad y Apertura" de la Casa Rural.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 222, de 20/noviembre/2023.
- Diario Lanza, de 8/noviembre/2023.
- BOP nº 215, de 9 de noviembre de 2023, esta última publicación a efectos de la Actividad de la "Casa Rural"



1. Relacionado directamente con la presente Calificación Urbanística, y como un antecedente importante, existe un escrito dirigido desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento a la persona promotora de la misma, en fecha 24 de enero de 2024, cuyo literal es el siguiente:

Relacionado con la solicitud de Información remitida por Vd. a esta Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico del pasado 15 de enero, con Entrada nº 146.256.

*Le comunico que en este Servicio de Urbanismo no existe a día de hoy ninguna Calificación Urbanística promovida por Vd., cuya finalidad sea el: **“Cambio de Uso Residencial por el Uso de Turismo Rural”** (La Casona del Bullaque), y que esté ubicada en la Parcela 1906 del Polígono Catastral de Rústica 117 del T.M. de El Robledo.*

*No obstante, consultada la ubicación física donde se localiza la Vivienda Familiar objeto del cambio de uso, se comprueba, por lo pronto y a simple vista, que la consolidación edificatoria del entorno supone que ya **“Exista la Formación de Núcleo de Población”**, que se regula concretamente en el Artículo 10.b).1).2) y 3) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, cuestión determinante que en relación directa con lo que a su vez establece el Artículo 27.1 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los Requisitos Sustantivos para el Uso de Turismo Rural, supondría que la Calificación Urbanística solicitada por Vd. en fecha 16 de enero de 2023, en el Ayuntamiento de El Robledo, difícilmente podría ser Otorgada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, advertencia fundamental en orden a la economía administrativa de un procedimiento administrativo del que el Ayuntamiento de El Robledo debería valorar su comienzo, puesto que sería fallido, debiendo justificarse siempre en base al correspondiente Informe Técnico Municipal al respecto, y cuya conclusión debería ser similar a la que ahora se le traslada.*

2. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 29 de febrero de 2024 (Entrada nº 804.875).
3. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 16 de enero de 2023.
4. En cuanto a las características urbanísticas de la localidad de El Robledo, se advierte que se trata de un Municipio que no dispone de ninguna Figura de Planeamiento Urbanístico Municipal, por lo que en base a lo que establecen la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística y la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, resulta directamente aplicable lo que, en cuanto al Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, establecen el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



En este sentido, se aportan cuatro Informes Técnicos Municipales, ninguno de ellos determinante, salvo el último, de fecha 13 de febrero de 2024, en el que se justifica la viabilidad de la Calificación Urbanística, fundamentalmente por considerar la Situación de Fuera de Ordenación en la que se encuentra la vivienda, de cuyo cuadro comparativo a efectos de sintetizar el cumplimiento Legislativo y Reglamentario del Régimen Urbanístico del Suelo Rústico al que se hace referencia en el párrafo anterior, se destacan los siguientes incumplimientos respecto a la:

- Parcela Mínima: 10.000,00 m²s exigibles, frente a 912,00 m²s en proyecto.
- Ocupación Máxima: 20,00 % exigibles, frente al 25,20% en proyecto.
- Separación mínima a linderos: 5,00 m exigibles, frente a 4,00 m en proyecto
- Separación mínima a ejes de caminos: 15,00 m exigibles, frente a 9,50 m en proyecto.
- Formación de Núcleo de Población: Existe núcleo de población, puesto que, en un radio de 150,00 m, con centro en la vivienda a la que se le cambia el Uso, existen 9 edificaciones. Sin embargo, la separación al núcleo urbano de El Robledo es de 620,00 m, superior por tanto a la distancia mínima de 200,00 m que se establece en el Reglamento de Suelo Rustico de la LOTAU.

-Entre otras cuestiones, en el Informe Técnico se apunta la posibilidad de considerar la vivienda a la que se le cambia el Uso en Situación de Fuera de Ordenación, al no ajustarse el inmueble a determinaciones urbanísticas relativas a parcela mínima, ocupación máxima, separación linderos y a ejes de caminos.

5. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía nº 2024/51, de fecha 29 de febrero de 2024 mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo además de a su Interés Público, al literal de los siguientes argumentos recogidos en los puntos segundo y tercero del Decreto:

SEGUNDO. Informar que el ejercicio de la actividad es susceptible de acceder a la aplicación de la excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima, por los siguientes motivos:

- Presenta una relevancia social y económica para el municipio, en el que se encuentran varias casas rurales, pero donde existe una gran demanda de estos servicios debido a la cercanía al Parque Nacional de Cabañeros y una fácil comunicación con Madrid y Toledo.
- El destino El Robledo fue seleccionado como uno de los diez mejores a nivel nacional para escapada rural en 2022, lo que ha acrecentado la necesidad de los servicios de casa rural [<https://www.escapadarural.com/acciones/capital-turismorural/index.html>].
- La actividad presenta una relevancia económico y social para la zona, la cual está afectada por la despoblación.
- Se trata de una actividad a ejecutar en una construcción ya existente, con las instalaciones previas necesarias y sin que se vaya a existir ampliación de lo construido.

- Se trata de una actuación que accederá a fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural, y que ya solicitó a la Diputación Provincial de Ciudad Real ayudas para la actividad, dentro de la “Convocatoria de Ayudas para aumentar la oferta de nuevos establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y fomentar la calidad de los ya existentes en la provincia de Ciudad Real”.

TERCERO. Informar que, aun cuando de conformidad con el cuadro comparativo técnico se pueda incumplir algún parámetro, se trata de una actividad a desarrollar en edificio fuera de ordenación, por lo que debiera ser de aplicación el criterio de que, si la actividad que se pretende dar a un inmueble en situación de fuera de ordenación está permitida por el planeamiento, será posible autorizar la misma, al margen de no poder ejecutar más obras que las de mera conservación, por los siguientes motivos.

- De conformidad con el art. 42 bis del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, en las construcciones en situación total de fuera de ordenación solo se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente; y en los situados solo en parte fuera de ordenación pueden admitirse obras de reforma y de mejora y cambios de actividad. Asimismo, de conformidad con el art. 182.4, el no ejercicio de la acción (de restauración de la legalidad) en dicho plazo (5 u 8 años) conllevará el que dichas edificaciones queden sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización.

- Habiendo transcurrido el plazo legalmente previsto, la construcción no puede demolerse, quedando en la situación de fuera de ordenación y, por tanto, resultándole de aplicación el régimen señalado en virtud del cual, con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, siendo ilegales cualesquiera otras obras que se ejecuten en la edificación, que no podrán dar lugar en ningún caso al incremento del valor. Pero las limitaciones impuestas a los edificios declarados fuera de ordenación afectan a las licencias de obras y no a las de actividad, debido a que, en principio, el uso y utilización de dichas edificaciones no están prohibidos. La calificación como fuera de ordenación es una consecuencia específica de la disconformidad de la edificación con el planeamiento en vigor y la legalidad urbanística, y no implica necesariamente el derribo de los edificios, ni la cesación de actividades ni la imposibilidad de su utilización.

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

-Resolución, con condicionantes, de 16/10/2023 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Casa Rural “La Casona del Bullaque” (Expediente PRO-CR-23-1628), situado en el término municipal de El



Robledo (Ciudad Real), cuyo promotor es María Soledad García Gómez (DOCM nº 208, del 30 de octubre de 2023)

Esta Resolución es producto de la consulta realizada por el Ayuntamiento (Expte.: SLEE/2023/CR/00290)

-Informe del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 26 de julio de 2023, relativo a la valoración del inmueble como Alojamiento de Turismo Rural, y del que se destaca que la casa cuenta con todos los requisitos, indicados en el Artículo 4, del Decreto 88/2018, del 29 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural en Castilla La Mancha.

Este Informe fue solicitado por el Ayuntamiento a efectos de la excepcionalidad que estable el Artículo 3.3.b) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, pudiéndose comprobar que el Informe que emite el Servicio de Turismo no hace referencia a lo expresamente solicitado por el Ayuntamiento de El Robledo, ya que se refiere a la “Valoración del inmueble como Alojamiento de Turismo Rural”.

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

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

-NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA AL CAMBIO DE USO AL QUE SE REFIERE LA MISMA, por considerar que el expediente no se ajusta a lo que establece el Artículo 27.1, del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los “Requisitos Sustantivos” de los Usos adscritos a Turismo Rural, concretamente en cuanto a la propia existencia previa de Formación de Núcleo de Población circunstancia totalmente determinante en este caso que impide la viabilidad urbanística de la propia Calificación Urbanística, exigencia que impediría considerar la vivienda a la que se le pretende cambiar el Uso como una Edificación en Situación de Fuera de Ordenación.

Justificación respecto a la exigencia de no Formación de Núcleo de Población, que también queda recogida en el propio Artículo 20. 1, del Reglamento de Suelo Rústico



de la LOTAU, relativo a los “Requisitos Sustantivos” del Uso de Vivienda Familiar Aislada, aplicable por tanto a la propia Vivienda a la que se le pretende cambiar el Uso.

Núcleo de Población de un ámbito de Suelo Rústico, cuyas características en cuanto a consolidación edificatoria, de infraestructuras urbanísticas existentes, e incluso de división parcelaria, que van más allá de la consideración de una Formación de Núcleo de Población convencional, en relación con lo que, en general, determina el Artículo 10.b).1).2) y 3) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

Por todo ello, respecto de la consideración de “Situación de Fuera de Ordenación” a la que se refiere el Ayuntamiento de El Robledo, se considera que, si bien se pueden obviar determinados parámetros urbanísticos, la Formación de Núcleo de Población a la que se hace referencia en el apartado anterior es totalmente determinante en este caso, puesto que es evidente que, entre otros, en particular se incumpliría lo que establece el **Artículo 10. b) del Reglamento de Suelo Rústico, cuyo literal es: “Asegurar la no formación en él (Suelo Rústico) de nuevos núcleos de población, así como evitar la ampliación de los ya existentes”**. Precisamente, esto último sería totalmente determinante en nuestro caso, puesto que el Núcleo de Población ya existe.

-NO EMITIR, POR TANTO, EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE, solicitado por el Ayuntamiento de El Robledo, relativo a la excepcionalidad a la que se refiere el Artículo 3.3.c) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico; ya que al no resultar viable la Calificación Urbanística a la que va asociado el mencionado Informe, no procede que la CPOTyU se pronuncie respecto del mismo.

3.1.9. - SOCUÉLLAMOS- Expediente 11/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES PROCEDENTES DE LAS “BODEGAS LORETO”, ASÍ COMO LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA SU FUNCIONAMIENTO CON VERTIDO FINAL A LA RED DE SANAMIENTO MUNICIPAL, promovido por la S.A.T. nº 3.888, VIRGEN DE LORETO, 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 135, Parcelas 260.
- **Referencia Catastral:** 13078A135002600000DJ
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde las propias “Bodegas Loreto”, ubicadas en la C/ San Antón nº 4, o desde el camino público conocido como de “Socuéllamos”

**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



- **Finca Registral:** Se desconoce
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable Protegido con carácter Cultural, al estar incluida la parcela en el ámbito de Protección Arqueológica A11-SOCUÉLLAMOS, del Inventario de Patrimonio Cultural del T.M. de Socuéllamos.
- **Superficie de la parcela:** 21.459,00 m²s a los que se le agregaron 1.323,00 m²s procedentes estos últimos de la parcela colindante 261 = 22.782,00 m²s, y a los que habría que descontarles 2.651,80 m²s, ubicados al norte de la parcela, que ya fueron cedidos y cuyo destino es camino público.
- **Superficie Vinculada a la Calificación Urbanística:** 20.130,20 m²s
- **Superficie construida:** 239,40 m²c, correspondientes a la planta rectangular del “Vaso de hormigón” donde se ubicará la EDARI.
- **Superficie ocupada:** 239,40 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proinasa-Ingeniería. Proyecto de Ejecución y Reforma de Bodega de Elaboración bajo premisas de la eficiencia energética e Instalación de Estación Depuradora de Aguas Residuales Industriales, redactado por Diego Jesús Rodríguez Rodríguez, Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y de Canarias, de fecha 29 de agosto de 2023.
- **Breve Descripción 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 presente Calificación Urbanística pretende la construcción de una “Estación Depuradora de las Aguas Residuales de las Bodegas Loreto”, de forma que se obtengan unas aguas depuradas cuyos parámetros de calidad de aguas permitan su vertido a la Red Municipal de Saneamiento sin riesgo de contaminación de esta.

En cuanto a las características concretas del proyecto, los objetivos mas significativos del mismo son los siguientes:

1.- La “Implantación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales Industriales” (EDARI) con capacidad para 1.335 habitantes-equivalentes (caudal medio 14,12 m³/d), para el tratamiento y depurado de las aguas residuales de origen industrial generadas en las “Bodegas Loreto” durante su actividad mediante proceso biológico por fangos activos con selector cinético y decantación integrada vertical ascendente.

Las principales características de la EDARI, son las siguientes:

- Vaso de hormigón para la depuradora en disposición semi-enterrada (altura de 1,10 m por encima del nivel del terreno de la parcela) y planta rectangular 17,10 m x14,00 m (239,40 m²s).
- Cuarto de instalaciones técnicas y auxiliares (equipos de soplantes para los procesos de tratamiento y depuración, cuadro eléctrico de protección y cubeto con 2 depósitos GRG para sosa y ácido respectivamente).



- Zona de acceso y paso para vehículos.
- Zona verde o ajardinada perimetral a la EDARI.
- Cercado o vallado exterior parcial de parte de los terrenos de la parcela 260 polígono 135 de Socuéllamos, que supondrá una superficie de 1.332 m² (longitud < 4.000 metros).

2.- La mejora de la recogida y canalización de 2 líneas actuales de la red de aguas residuales de la bodega, mediante una separación de vertidos en función de su origen, a través de un sistema de válvulas y bombeo distinguiendo si se trata de aguas limpias o pluviales, que se canalizarán para su vertido directo a la red de saneamiento municipal, o si por el contrario se trata de aguas residuales de origen industrial que se bombearán hasta las instalaciones de la estación depuradora para su tratamiento y depurado, donde una vez tratadas y depuradas serán nuevamente bombeadas para su vertido a la red municipal de saneamiento.

Previamente a la arqueta de toma de muestras de los vertidos y la acometida a la red municipal, al final de cada línea de saneamiento de la bodega, se intercalarán sendas arquetas de válvulas motorizadas tras la bifurcación de tipo Y de la línea de saneamiento, de forma que las válvulas discriminarán los vertidos recogidos en función de su origen.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 779.170,31 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 244, de 22/diciembre/2023.
 - Diario La Tribuna, de 4/diciembre/2023.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 25 de marzo de 2024 (Entrada nº 1.106.603).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 27 de octubre de 2023.
 3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el último de ellos, “comparativo”, de fecha 9 de abril de 2024, del que se destaca el sentido Favorable y Conforme con la Normativa de aplicación, procediendo el Otorgamiento de la Calificación Urbanista correspondiente.
 4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria celebrada el 14 de marzo de 2024, del que se destaca el siguiente literal, recogido



en el punto primero del acuerdo: “La Declaración de la conveniencia de dicha instalación, previa calificación urbanística, para los intereses generales de este municipio, conforme a cuanto establece el artículo 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico, por incidir favorablemente en el desarrollo económico de la actividad del municipio...”

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de fecha 11 de abril de 2024.
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 de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 24 de octubre de 2023, del que se destaca la siguiente consideración literal: “La actuación no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento”

- Informe, con condicionantes, del Servicio Municipal de Aguas “Aquona”, como empresa gestora, de fecha 15 de noviembre de 2023, en el que se recoge el obligado cumplimiento la Ordenanza Municipal de Vertidos a la Red General de Saneamiento de Socuéllamos, quedando totalmente prohibido verter directamente o indirectamente a la Instalación Pública de Saneamiento, cualquier efluente que dificulte y/o perturbe la buena marcha de la EDAR, que impida alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depurada previstos, o que impidan o dificulten el posterior uso de los fangos obtenidos de la EDAR de Socuéllamos. Debiendo instalarse además un caudalímetro de salida de la EDARI, definiéndose adecuadamente la arqueta de toma de muestras y el destino de las aguas del bypass de la EDAR.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2024/CR/00651), de 11 de marzo de 2024.

-Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica, de fecha 26 de enero de 2024, relativo a la “Reforma de Bodega de Elaboración Bajo Premisas de Eficiencia Energética e Instalación de Depuradora”, y del que se destaca que la actividad de la EDARI, se ubicará dentro de los terrenos cubiertos por las avenidas de 500 años del periodo de retorno del río Córcoles, ubicado a unos 630 m al noroeste, decir, en zona inundable; así como entre otras, las condiciones recogidas en los apartados c) y d) del Informe, cuyo literal es:



c) El promotor deberá suscribir una declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

d) Además, 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.

-Relacionado con el Informe de la CHG, al que se hace referencia en el apartado anterior, se aporta Declaración Responsable de “Bodegas Loreto” de fecha 11 de marzo de 2024, en la que expone que es conocedor de que las obras solicitadas se encuentran localizadas dentro de la Zona Inundable del Río Córcoles, y asume el riesgo existente, así como las medidas de Protección Civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados.

- Informe, con condicionantes, de Emergencias Ciudad Real, de fecha 5 de marzo de 2024, del que se destaca el siguiente literal “se considera que la documentación presentada SE ADECÚA con el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales de fecha 3 de diciembre de 2004”.

-Informe Favorable, con condicionantes de entre los que se destaca el control arqueológico correspondiente, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, (Expte.: 23.2367) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 23 de octubre de 2023, mediante el que se Informa que la actuación solicitada es “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la Zona, no apreciándose inconveniente alguno desde la normativa cultural, a la continuación de la tramitación administrativa, bajo las prescripciones normativas, técnicas y o condicionantes particulares reflejados en el mencionado Informe.

- Informe Favorable, con condicionantes respecto de los trabajos de control y seguimiento de los movimientos de tierras autorizados con fecha 15 de marzo de 2024, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, (Expte.: 23.2367) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 10 de abril de 2023, mediante el que se vuelve a Informar que la actuación solicitada es “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la Zona, no apreciándose inconveniente alguno desde la normativa



cultural, a la continuación de la tramitación administrativa, bajo las prescripciones normativas, técnicas y o condicionantes particulares reflejados en el mencionado Informe. Este segundo Informe del Servicio de Cultura es consecuencia del Informe solicitado por el Ayuntamiento en fecha 8 de abril de 2024, mediante el que solicita “Informe expreso sobre el cumplimiento del Artículo 12.1 del Reglamento de Suelo Rústico, así como de la compatibilidad con los usos permitidos en la Ley 4/2013 de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha”.

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

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que no determina el Artículo 222 de las NN.SS. de Socuéllamos, relativo al “Suelo No Urbanizable Protegido”, al resultar perfectamente aplicable a la Calificación Urbanística de referencia lo que establece el Artículo 54.4 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, mediante el que se establece que: *“En los terrenos Clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente Artículo, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la Legislación Sectorial o el Planeamiento Territorial y Urbanístico, y cuenten con los Informes o Autorizaciones previstos en la Normativa que resulte aplicable”*, justificado esto último mediante el “Informe de Compatibilidad” emitido por el Servicio de Cultura, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 10 de abril de 2024, como consecuencia de la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Socuéllamos, de fecha 8 de abril de 2024, mediante el que solicita *“Informe expreso sobre el cumplimiento del Artículo 12.1 del Reglamento de Suelo Rústico, así como de la compatibilidad con los usos permitidos en la Ley 4/2013 de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha”*.



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

- 1º 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 Municipal de Aguas “Aquona”, como empresa gestora, de fecha 15 de noviembre de 2023, en el que se recoge el obligado cumplimiento la Ordenanza Municipal de Vertidos a la Red General de Saneamiento de Socuéllamos, quedando totalmente prohibido verter directamente o indirectamente a la Instalación Pública de Saneamiento, cualquier efluente que dificulte y/o perturbe la buena marcha de la EDAR, que impida alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depurada previstos, o que impidan o dificulten el posterior uso de los fangos obtenidos de la EDAR de Socuéllamos. Debiendo instalarse además un caudalímetro de salida de la EDARI, definiéndose adecuadamente la arqueta de toma de muestras y el destino de las aguas del by-pass de la EDAR.

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2024/CR/00651), de 11 de marzo de 2024.

-El Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica, de fecha 26 de enero de 2024, relativo a la “Reforma de Bodega de Elaboración Bajo Premisas de Eficiencia Energética e Instalación de Depuradora”, y del que se destaca que la actividad de la EDARI, se ubicará dentro de los terrenos cubiertos por las avenidas de 500 años del periodo de retorno del río Córcoles, ubicado a unos 630 m al noroeste, decir, en zona inundable; así como entre otras, las condiciones recogidas en los apartados c) y d) del Informe, cuyo literal es:

c) El promotor deberá suscribir una declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.



d) Además, 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.

-El Informe, con condicionantes, de Emergencias Ciudad Real, de fecha 5 de marzo de 2024, del que se destaca el siguiente literal *“se considera que la documentación presentada SE ADECÚA con el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales de fecha 3 de diciembre de 2004”*.

-El Informe Favorable, con condicionantes de entre los que se destaca el control arqueológico correspondiente, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, (Expte.: 23.2367) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 23 de octubre de 2023, mediante el que se Informa que la actuación solicitada es “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la Zona, no apreciándose inconveniente alguno desde la normativa cultural, a la continuación de la tramitación administrativa, bajo las prescripciones normativas, técnicas y o condicionantes particulares reflejados en el mencionado Informe.

-El Informe Favorable, con condicionantes respecto de los trabajos de control y seguimiento de los movimientos de tierras autorizados con fecha 15 de marzo de 2024, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, (Expte.: 23.2367) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 10 de abril de 2023, mediante el que se vuelve a Informar que la actuación solicitada es “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la Zona, no apreciándose inconveniente alguno desde la normativa cultural, a la continuación de la tramitación administrativa, bajo las prescripciones normativas, técnicas y o condicionantes particulares reflejados en el mencionado Informe. Este segundo Informe del Servicio de Cultura es consecuencia del Informe solicitado por el Ayuntamiento en fecha 8 de abril de 2024, mediante el que solicita “Informe expreso sobre el cumplimiento del Artículo 12.1 del Reglamento de Suelo Rústico, así como de la compatibilidad con los usos permitidos en la Ley 4/2013 de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha”.

- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3º Se advierte que la superficie de suelo con destino a “Reforestación”, procede del acuerdo alcanzado al respecto entre el promotor de la Calificación Urbanística y el Ayuntamiento de Socuéllamos, asciende a 10.373,75 m²s, supone el 51,53% de la parcela vinculada a la presente Calificación Urbanística, y en los Informes Técnicos Municipales aportados queda localizada perfectamente la zona donde se ubicará la misma. Por tanto, la mencionada Reforestación, no procede de la exigencia establecida en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.



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.

- 4º 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.

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

La inversión definitiva será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.

- 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)
- 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 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 la Parcela afectada 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 en el 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 el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

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

3.1.10. – VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 45/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA BALSA DE EVAPORACIÓN DE RECHAZOS SALINOS, promovido por HELIOS I HYPERION ENERGY INVESTMENTS, 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 26, Parcela 11 y Polígono 27, Parcela 13.
- **Referencias Catastrales:** 13097A026000110000PR y 13097A027000130000PF
- **Fincas Registrales:** Se desconocen.
- **Acceso previsto a las parcelas:** Desde las propias Instalaciones ya existentes, correspondientes a las dos Centrales Solares Termoeléctricas Helios I y Helios II, a las que va asociada la Balsa de Evaporación de los rechazos salinos de las aguas de proceso de las mencionadas Centrales Solares.
- **Suelo, según las NN.SS. actuales:** No Urbanizable Común.
- **Suelo, según el POM redactado, Aprobado Inicialmente mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión del 11/octubre/2023, y que ya cuenta con Informe Único de Concertación Interadministrativa enviado al Ayuntamiento en fecha 20 /diciembre/2023 (CPOTyU del 8/febrero/2024):**
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural por la presencia de Elementos Geomorfológicos (Llanura de inundación).
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (Ámbito de Protección Arqueológica “La Celerilla”).
- **Superficie entre las dos parcelas:** $276.739,00 \text{ m}^2 + 900.560,00 \text{ m}^2 = 1.177.299,00 \text{ m}^2$ (117,7299 Has.)
- **Superficie vinculada a la Calificación Urbanística:** Se desconoce, puesto que no se especifica de forma expresa. Por tanto, se considera la superficie total entre las dos parcelas catastrales: $1.177.299,00 \text{ m}^2$ (117,7299 Has)
- **Superficie ocupada entre las dos Balsas de Evaporación:** $27.664,00 \text{ m}^2$ en total, de los que $13.858,00 \text{ m}^2$ corresponderán a la semibalsa A, ya existente, y a $13.806,00 \text{ m}^2$ que corresponderán a la semibalsa B, que es la que se pretende ejecutar.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Implantación de una Balsa de Evaporación de rechazos salinos de las aguas de proceso en las Centrales Termosolares “Helios I y II”, diciembre de 2022, TECS ING URBANTRESS, S.L., Germán Benito García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- **Breve Descripción 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 “Balsa de Evaporación” que se pretende ejecutar mediante la presente Calificación Urbanística estaría asociada a la actividad que actualmente desarrolla la “Instalación de las dos Centrales Solares Termoeléctricas Helios I y Helios II”, Expte.: 67/2007, promovida por Hyperion Energy Investments, S.L., ubicadas entre los Términos Municipales de Villarta de San Juan, Arenas de San Juan y Puerto Lápice, a la que se le Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de sesión del 25 de abril de 2008. Respecto de esta particularidad, aunque la Calificación Urbanística Inicial afectó a los tres municipios a los que se hace referencia, la Calificación de la “Balsa de Evaporación” de ahora se enfoca únicamente respecto del T.M. de Villarta de San Juan, por considerar que la mencionada Balsa se ubica únicamente en este último, así



como que la mencionada Calificación Urbanística Inicial, fue anterior a la modificación del Artículo 62 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística), por lo que en su momento fue tramitada de forma independiente por cada uno de los tres mencionados municipios.

El objeto de la Balsa que se pretende ejecutar será favorecer la Evaporación de los rechazos salinos de las aguas de proceso generadas en el funcionamiento de las dos Centrales Solares Termoeléctricas Helios I y II.

Las aguas de proceso se generan tras una ósmosis de las aguas de captación subterráneas que tiene lugar en la isla de potencia, cuyos rechazos producen efluentes líquidos que contienen una alta concentración de sales minerales.

El volumen medio anual que generan las dos Plantas Termoeléctricas de estos efluentes en los últimos años es de unos 28.600,00 m³, los cuales se retiran periódicamente por un gestor autorizado, tratándose de una operación que demanda un alto coste para esta gestión.

Por este motivo, los promotores de las dos Plantas plantean la implantación de un sistema de Balsas para facilitar la evaporación in situ de los rechazos salinos de las aguas de proceso, con la finalidad de reducir los costes de gestión de las salmueras, que igualmente serán retiradas tras las operaciones anuales de limpieza y mantenimiento de estas Balsas, pero con una frecuencia mucho más baja que la que se viene dando en la actualidad.

Por tanto, lo que plantea la Calificación Urbanística de referencia es:

-La utilización y reacondicionamiento de la actual balsa de infiltración, asociada a la Planta de Helios II (denominada semibalsa A en la documentación técnica presentada por los promotores), actualmente en desuso.

-La construcción de una nueva balsa de evaporación al sur de la anterior (semibalsa B)

Ambas semibalsas A y B, estarán conectadas por una tubería de PE y las correspondientes arquetas con la finalidad de que la evaporación, que se pretende en lámina libre, sea solidaria entre ambas semibalsas.

En cuanto a la superficie total que ocupará el sistema de evaporación, será de unos 27.664,00 m² en total, de los que 13.858,00 m² corresponderán a la semibalsa A, ya existente, y a 13.806,00 m², que corresponderán a la semibalsa B.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional: 654.835,44 €.**



ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 200, de 18/octubre/2023.
- Diario Lanza, de 20/octubre/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 21 de noviembre de 2023 (Entrada nº 4.471.033).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 29 de marzo de 2023.
3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el Comparativo de fecha 12 de marzo de 2024, y del que se destaca el cumplimiento de la Calificación Urbanística, en cuanto al Uso, tanto respecto de las NN.SS. vigentes a día de hoy en Villarta de San Juan, como del futuro POM de la localidad, del que ya existe Aprobación Inicial según acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión ordinaria del 11 de octubre de 2023, e incluso Informe Único de Concertación Interadministrativa emitido por el Servicio de Urbanismo en fecha 20 de diciembre de 2023.
4. Igualmente, se aporta Resolución de Alcaldía (Expte.: nº 279/2023), de fecha 21 de noviembre de 2023, mediante la que, entre otras consideraciones, se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística, atendiendo a su interés público y por estimar que es la mejor ubicación para la Balsa de Evaporación.
5. Transcurrido el período de Información Pública no existieron alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 20 de noviembre de 2023.
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 Medio Ambiente de Ciudad Real, emitido el 13 de julio de 2023, sobre el proyecto denominado Implantación de un Sistema de Evaporación de Rechazos Salinos de las Aguas de Proceso en la Centrales Termosolares HELIOS I y HELIOS II (T.M. de Villarta de San Juan, Ciudad Real), promovido por las mercantiles Helio I Helios II, Hyperion Energy Investment, S.A.U. (Exptes.: CR-5333/07 y CR-5343/07).

Este Informe le fue solicitado al Servicio de Medio Ambiente por el Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, al objeto de descartar la necesidad de que la Calificación Urbanística necesitase someterse a un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental puesto que la misma supone la ampliación de una Instalación Energética; por lo que descartado el Procedimiento de EIA, tampoco resulta necesaria ninguna Autorización por parte del mencionado Servicio de Industria y Energía.

-Resolución, con condicionantes, firmada en fechas 13 y 14 de diciembre de 2023, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, relativa al expediente de “Revisión de la Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas procedentes de la Central Termosolar Helios I, al terreno (Balsas filtrantes)”, en los TT.MM. de Villarta de San Juan, Puerto Lápice y Arenas de San Juan (Ciudad Real), Otorgada junto a Concesión de aguas subterráneas (Ref.: E: 2.035/2007). Ref. Expte.: VI-028/07-CR (Rev. 2)

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

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen el Artículo 7.4.7.2.4, relativo a “Edificaciones”, y el Artículo 7.4.7.2.5., a) punto 5, relativo a “Condiciones de Usos Permitidos”, del Capítulo 7, relativo a Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo No Urbanizable Común, Protegido y de Acción Especial, de las NN.SS. de Villarta de San Juan.

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



1º 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 Medio Ambiente de Ciudad Real, emitido el 13 de julio de 2023, sobre el proyecto denominado Implantación de un Sistema de Evaporación de Rechazos Salinos de las Aguas de Proceso en la Centrales Termosolares HELIOS I y HELIOS II (T.M. de Villarta de San Juan, Ciudad Real), promovido por las mercantiles Helio I Helios II, Hyperion Energy Investment, S.A.U. (Exptes.: CR-5333/07 y CR-5343/07)

-La Resolución, con condicionantes, firmada en fechas 13 y 14 de diciembre de 2023, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, relativa al expediente de “Revisión de la Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas procedentes de la Central Termosolar Helios I, al terreno (Balsas filtrantes)”, en los TT.MM. de Villarta de San Juan, Puerto Lápice y Arenas de San Juan (Ciudad Real), Otorgada junto a Concesión de aguas subterráneas (Ref.: E: 2.035/2007). Ref. Expte.: VI-028/07-CR (Rev. 2)

- Las posibles condiciones que establezca el Informe del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes relativo a la compatibilidad de la Instalación Solar que se pretende implantar, con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona. **Informe que deberán solicitar necesariamente, por verse afectado el Ámbito de Protección Arqueológica “La Celerilla”**

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

La inversión definitiva será la que contemple como PEM el Proyecto de Ejecución final, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.

- 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)
- 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 la Parcela afectada 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 en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos Dotacionales Energéticos de Titularidad Privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento,



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

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

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

4.2 - CONSTRUCCIONES VINCULADAS AL SECTOR PRIMARIO:

4.2.1. - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 16/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA GRANJA CINEGÉTICA PARA CRIA Y REPRODUCCIÓN DE PERDIZ ROJA, promovido por AGROPERDIZ, SLU, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y 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, tramitado anteriormente en CPOTyU de sesión del 29 de septiembre de 2023.

CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS EN CPOTyU DE SESIÓN DEL 29/SEPTIEMBRE/2023:

- **Situación:** Polígono 26, Parcelas 68, 69, 81, parte de la 1.006 y la 1.007.
- **Observación respecto a la ubicación concreta en cuanto a la recría, y a la reproducción y cría, de la perdiz roja:**

-La Granja Cinegética para la “recría”, objeto de la Calificación Urbanística, se ubicará en el Polígono 26.

-La Instalación para la “reproducción y cría” se ubicará en el Polígono 43

- **Acceso previsto a la/s Parcela/s:** Desde camino que conecta con el camino del Orujo
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, al estar las parcelas afectadas por la Calificación Urbanística incluidas en el Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, dentro del Ámbito de Protección Arqueológica A6 “Huelma”
- **Superficie total entre las cinco parcelas vinculadas, del polígono 26:** 86.229,00 m²s
- **Superficie construida:** 7.422,04 m²c



- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto para la Instalación de una Granja Cinegética para la cría y reproducción de la Perdiz Roja, diciembre de 2022. José Luis Herencia Moreno, Ingeniero Técnico Forestal.
- **Breve Descripción 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):

El objeto del proyecto consiste fundamentalmente en la instalación de una “Granja de cría y reproducción de perdices con fines cinegéticos”, tendrá una capacidad para 2.000 parejas, con una sala de cría y dos parques de vuelo, estimándose una producción máxima anual estimada entre 50.000 y 60.000 perdices.

Las Instalaciones de la Granja constarán de las siguientes Zonas:

- Zona A: 4 Módulos x 41,30 m x 13,15 m = 2.172,38 m²c
- Zona B: 2 Módulos x 49,45 m x 13,15 m = 1.300,54 m²c
- Zona C: 4 Módulos x 48,90 m x 13,15 m = 2.572,14 m²c
- Zona D: 2 Módulos x 40,95 m x 13,15 m = 1.076,98 m²c
- Nave almacén+oficinas: 30,00 m x 10,00 m = 300,00 m²c
- Superficie total construida..... = 7.422,04 m²c

Los 7.422,04 m²c representan una ocupación sobre el suelo vinculado a la Calificación Urbanística del 8,61 %, inferior por tanto a la Ocupación Máxima establecida en el 20%

Cada una de las Zonas A, B, C y D dispondrán, además de las superficies construidas que se citan, de unas Instalaciones correspondientes a preparques y voladeros que no computarán en cuanto a ocupación procedente de edificaciones, y que tendrán una superficie de 79,05 m² de suelo cada una de las cuatro Zonas mencionadas.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 987.547,10 €.

ANTECEDENTES CONSIDERADOS EN CPOTyU DE SESIÓN DEL 29/SEPTIEMBRE DE 2023:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCMs nº 50, de 13/marzo/2023 y nº 68, de 08/04/2024. Esta última publicación realizada a efectos de corregir errores de la publicación anterior, e incluir la parcela 1.007 del polígono 26.
- Diarios La Tribuna de 13/marzo/2023 y de 02/abril/2024. Esta última publicación realizada a efectos de corregir errores de la publicación anterior e incluir la parcela 1.007 del polígono 26.



1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 26 de abril de 2023 (Entrada nº 1.569.993).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 11 de julio de 2023.
3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales de los que se destaca el emitido el 22 de junio de 2023, mediante el que, según el cuadro comparativo al efecto, se justifica el cumplimiento de la Normativa Urbanística correspondiente que le resulta exigible a la Calificación Urbanística.
4. Igualmente, se aporta Acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria celebrada el 13 de julio de 2023, mediante el que, entre otros, se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia en orden tanto a su Interés Público como a la conveniencia para los intereses generales del Municipio.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de Secretario del Ayuntamiento de fecha 24 de abril de 2023.
6. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
7. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe, con condiciones, del Servicio de Cultura (Sección Patrimonio Cultural- Unidad de Arqueología), Expte.: 22.0244) de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, emitido el 11 de mayo de 2022, mediante el que la actuación se considera “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona.

-Informe de la Dirección General de Economía Circular (Expte.: SLEE/2023/DG/00242), de fecha 13 de marzo de 2023, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que el proyecto no deba someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe, con condiciones, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: CON-CR-21-5759), de fecha 22 de abril de 2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca el hecho de que se refiere a una ubicación diferente a la de la Calificación Urbanística de ahora, puesto que localiza la Granja



Cinegética sobre las parcelas 146, 200, 201, 212 y 215 del polígono catastral 17 del T.M. de Villanueva de los Infantes.

ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023:

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 DE OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA AL MISMO, por considerar en base a lo que establece el Artículo 8.1., segundo párrafo, de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla la Mancha, que la Granja Cinegética de referencia, según el Informe de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00457) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 31 de agosto de 2023, debe someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada en los términos que determina la Ley 2/2020, de Evaluación Ambiental de Castilla la Mancha, debiéndose evaluar de forma conjunta la Instalación de la Granja Cinegética (Polígono 26) y la Nave en la que se llevará a cabo la cría de los perdigones (Polígono 43).

NUEVA DOCUMENTACIÓN POSTERIOR AL ACUERDO DE LA CPOTyU:

Posteriormente al acuerdo de la CPOTyU del 29 de septiembre de 2023, se recibe la siguiente documentación determinante:

-Resolución de 13/03/2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado: Construcción de granja cinegética para la cría de Perdiz roja (polígono 26) y de una instalación para la reproducción y cría de Perdiz roja (polígono 43) en el T.M de Villanueva de los Infantes (Ciudad Real) (Exp. PRO-CR-23-1657), cuyo promotor es AGROPERDIZ S.L.U. (DOCM nº 58, del 21 de marzo de 2024)

-Rectificación de error material observado en la Resolución de 13/03/2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, de fecha 1 de marzo de 2024, y de la que se destaca el siguiente literal: *“Esta corrección, no afecta a lo establecido en la Resolución del Informe de Impacto Ambiental formulado, manteniéndose el resto de las actuaciones y documentos administrativos del expediente de tramitación. (PRO-CR-23-1657); habiendo sido publicada dicha Resolución de Informe de Impacto Ambiental de forma correcta en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 21-03-2024 (DOCM Núm. 58)”*.

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F948B4E4E1B16CE4B8FA6C

- D^a. Mónica Carolina Sánchez Romano representante en materia de Medio Ambiente manifiesta que existe una corrección de errores del informe ambiental pero solo aludía a los nombres de las Consejerías.
- Siendo las 12:45 se ausenta el representante de la Diputación Provincial en el momento de la votación de este punto y del 5.1.1 y 5.1.2

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que se establece en los Capítulos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Título IV, relativo al “Régimen del Suelo No Urbanizable” (Rústico) de las NN.SS. de Villanueva de los Infantes, según nueva redacción dada por la Modificación Puntual 2020/2 Aprobada Definitivamente en CPOTyU de sesión del 13 de junio de 2022.

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

- 1º 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 condiciones, del Servicio de Cultura (Sección Patrimonio Cultural- Unidad de Arqueología), Expte.: 22.0244) de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, emitido el 11 de mayo de 2022, mediante el que la actuación se considera “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona.



-La Resolución, con condicionantes, de 13/03/2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado: Construcción de granja cinegética para la cría de Perdiz roja (polígono 26) y de una instalación para la reproducción y cría de Perdiz roja (polígono 43) en el T.M de Villanueva de los Infantes (Ciudad Real) (Exp. PRO-CR-23-1657), cuyo promotor es AGROPERDIZ S.L.U. (DOCM nº 58, del 21 de marzo de 2024)

-El Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, ¿puesto que parte de las parcelas sobre las que se ubicará la Granja Cinegética son colindantes con el arroyo Orígon?

- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3º 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 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 TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º 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)
- 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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

En aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

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.

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



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 la Parcela afectada 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 en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “ Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

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

5.- AUTORIZACIONES PROVISIONALES

5.1.1. - DAIMIEL - Expediente 31/2023 para ACTIVIDAD PROVISIONAL DE RESTAURANTE-CAFÉ CON TERRAZA, promovido por D^a CARMEN SÁNCHEZ DE LA NIETA EL KHAMLIHI, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se

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



aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 de la LOTAU.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono Catastral nº 168, Parcela 96. C/ Arcipreste Julio Mata nº 34-D.
- **Referencia Suelo:** Urbanizable. Sector Residencial 1, SUZ1, “Cruz de los Pajes”
- **Catastral:** 6349518VJ4264N0001RD
- **Superficie de la parcela:** 6.881,00 m²s, según Catastro.
- **Superficie de la edificación antes de la Licencia Provisional:** 78,23 m²c
- **Superficie de la edificación después de la Licencia Provisional:** 78,23 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación Técnica y Autor:** Proyecto Básico y de Ejecución para rehabilitación y cambio de Uso y Actividad de Almacén a Restaurante/Cafetería, redactado por D. Jaime Calahorra Burgos, Visado por el Colegio de Arquitectos de Ciudad Real el 16 de mayo de 2023.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 4.776,21 €
- **Duración de la Actividad Provisional:** 2 años
- **Uso y descripción considerados cuanto a la intervención y acondicionamiento del Almacén actual que se pretende adaptar a Restaurante-Cafetería:**

Actualmente, el uso al que está destinada la edificación existente es un almacén sin uso específico.

La Licencia Provisional solicitada pretende realizar la rehabilitación de la edificación existente, cuyas obras se limitan a la adecuación en la Instalaciones de electricidad, fontanería y climatización, ya que no se va a realizar ninguna obra extra de compartimentación o albañilería, al aprovechar la distribución existente.

El Almacén actualmente consta de las siguientes dependencias:

Un Almacén 1, de 48,42 m²
 Un Almacén 2, de 13,59 m²
 Un Almacén 3, de: 4,49 m²
 Un Baño Masculino de 2,51 m²
 Un Baño Femenino de 4,36 m²
 Un Porche de 5,63 m²
 LA SUPERFICIE ÚTIL TOTAL ES DE: 73,38 m²
 LA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL ES DE: 78,23 m²c

En cuanto a la distribución que plantea la Licencia Provisional, es la siguiente:

Un Salón de 42,70 m²

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
 13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Una Barra de 5,72 m²
 Una Cocina de 13,59 m²
 Un Cuarto de Basuras de 4,49 m²
 Un Baño Masculino de 2,51 m²
 Un Baño Femenino de 4,36 m²
 Un Porche junto a la Cocina de 5,63 m²
 LA SUPERFICIE ÚTIL TOTAL ES DE: 73,38 m²
 LA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL ES DE: 78,23 m²c

Además, el Restaurante-Café también tendrá las siguientes dependencias al aire libre:

Un Parking de 847,00 m²s
 Una Terraza de 183,87 m²s

En cuanto a los accesos del tráfico rodado, de entrada y salida, a la parcela donde se localiza el Almacén que se reconvertirá en Restaurante-Café, la entrada se realizará desde la C/ Arcipreste Julio Mata nº 14 y la salida se plantea desde en nº 34D de la misma calle, es decir desde donde la parcela tiene su acceso.

La parcela donde se localiza el Almacén al que afecta la Licencia Provisional, tiene prácticamente todos los servicios urbanísticos resueltos, puesto que a la misma se accede desde la C/ Arcipreste Julio Mata.

ANTECEDENTES:

1. La entrada del expediente en la Delegación Provincial de Fomento fue mediante Registro Electrónico de fecha 7 de agosto de 2023, con entrada nº 3.116.139, solicitando la Licencia de la Actividad Provisional del Restaurante-Café de referencia.
3. La fecha de solicitud de la Actividad Provisional del Restaurante-Café, fue realizada por el promotor de la misma al Ayuntamiento en fecha 23 de mayo de 2023.
4. Además, se aporta la siguiente documentación:
 - Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2024/CR/00682), con condicionantes, emitido el 9 de enero de 2024, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca la no necesidad de someter el proyecto a ningún procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Informe, con condicionantes, de la Arquitecta Municipal y del Ingeniero Técnico Industrial Municipal, de fecha 28 de junio de 2023, del que se deduce que no existen impedimentos en autorizar la Licencia Provisional de referencia, puesto que se cumplen las condiciones que establecen el Artículo 172 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 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Propuesta del Concejal de Urbanismo, de fecha 5 de julio de 2023, mediante el que, a la vista del Informe al que se hace referencia en el apartado anterior, le propone a la Junta de Gobierno Local, el envío del expediente de referencia a la CPOTyU.
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de sesión ordinaria del 10 de julio de 2023, mediante el que se traslada el expediente completo de la Licencia Provisional de referencia al objeto de que la CPOTyU, emita el Informe (preceptivo y vinculante) de la misma.
- “Compromiso de Desmantelamiento” de las Instalaciones Provisionales, de fecha 5 de junio de 2023, cuyo alcance económico, valorado por el mismo Arquitecto redactor del Proyecto Básico y de Ejecución del cambio de Uso, asciende a 3.451,24 €.
- “Autorización de Uso” del camino de acceso rodado, desde la C/Arcipreste Julio Mata nº 11 al Restaurante-Café, de fecha 14 de junio de 2023.

INFORME:

Examinado el presente expediente desde la perspectiva restrictiva de lo que establecen el Artículo 172 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 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU, que regulan la Autorización Provisional de actividades y obras. Se informa como mas significativo que:

- La intervención de que se será objeto el Almacén existente, no dificultarán la ejecución de los instrumentos de planeamiento y en la autorización que se les otorgue se hará constar expresamente que su carácter es provisional.
- Las Instalaciones que se pretenden ejecutar, para desarrollar la actividad de Restaurante-Café son perfectamente desmontables.
- Se trata de una actividad de ocio, adscrita a Usos terciarios y recreativos, por lo que el Uso no es residencial.
- Ni las nuevas Instalaciones que se pretenden llevar a cabo en la edificación existente, ni la actividad de Restaurante-Café que se va a desarrollar, se encuentran expresamente prohibidas por la normativa urbanística del Sector Urbanizable Residencial SUZ1, “Cruz de los Pajes” del POM de Daimiel.



- Las Instalaciones Provisionales objeto de autorización no dificultarán la ejecución del posible desarrollo del planeamiento que se pudiera plantear; así mismo y en este sentido, las mencionadas Instalaciones deberán desmontarse o en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordara el Ayuntamiento, reflejándose dicha obligación en el Registro de la Propiedad correspondiente.

- Las intervenciones a realizar son las mínimas imprescindibles para permitir su fácil desmantelamiento.

- Se prevé como garantía para la demolición o erradicación de las instalaciones y obras proyectadas de 3.451,24.

- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e Informes Sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

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

ACUERDO CPOTyU:

A la vista de lo anteriormente expuesto La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Autorización Provisional de referencia por considerar que las instalaciones-obras que se pretenden ejecutar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 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:

1. El período de vigencia de la Actividad Provisional será de 2 años.
2. Inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación del promotor de la presente Autorización Provisional respecto de su demolición o desmantelamiento, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las Autorizaciones, Resoluciones e Informes que resulten necesarios y exigibles por la Legislación Sectorial correspondiente, dada la naturaleza de la Actividad Provisional a desarrollar.
4. Justificar el cumplimiento de las condiciones recogidas en el Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2024/CR/00682), con condicionantes, emitido el 9 de enero de 2024, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca la no necesidad de someter el proyecto a ningún procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.



5. Justificar igualmente, las condiciones que recoge el Informe de la Arquitecta Municipal y del Ingeniero Técnico Industrial Municipal, de fecha 28 de junio de 2023, del que se deduce que no existen impedimentos en autorizar la Licencia Provisional de referencia, puesto que se cumplen las condiciones que establecen el Artículo 172 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 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

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 las condiciones que correspondan.

B) Copia de la Inscripción Registral de 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 de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, salvo que con tiempo suficiente se plantease la posible prórroga de la Autorización Provisional de referencia.

5.1.2. - LA SOLANA - Expediente 6/2024 para LA ADAPTACIÓN DE UN RECINTO EXISTENTE A “CAFÉ TEATRO” CON CARÁCTER PROVISIONAL, promovido por “DISCOTECA DISPARATE, 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 LOTAU 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:

- **Trámite anterior:** La Actividad Provisional del “Café Teatro” que ahora se pretende implantar se localiza en un recinto sobre el que, por última vez, en CPOTyU de sesión del 28/abril/2021 se Autorizó la Actividad Provisional de una Discoteca de verano,



promovida entonces por “La Terraza de Mamá, S.L.”. Por ello, ahora realmente se trata de la “prórroga” de la Autorización Provisional de entonces.

- **Situación:** Polígono 61, parcelas 73, 222 y 223. Camino público de Valdepeñas.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 7.848,84 m²
- **Superficie ocupada por las Instalaciones:** 308,87 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Actividad para adaptación de recinto existente a “Café Teatro” con carácter Provisional. Enero de 2024. Gerardo Alemany Ledesma, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 12.022,51 euros
- **Solicitud temporal de la Actividad Provisional:** 3 años.
- **Uso y descripción:**

Para desarrollar la actividad se utilizarán las parcelas 222 y 73, la parcela 223 se usará como salida de emergencia de la actividad.

Las obras consideradas ahora, coinciden con las consideradas por última vez, en CPOTyU de sesión del 28/abril/2021.

En la actualidad estas parcelas 222 y 73 se encuentran valladas y niveladas con un hormigón de limpieza en su totalidad debido a que anteriormente se habían utilizado como pistas de entrenamiento de una autoescuela, carecen de edificaciones y la superficie disponible total de las mismas es de 1.258,84 m².

Las parcelas disponen de suministro de agua potable y acometida a la red de alcantarillado municipal.

El suministro eléctrico se realizará desde el Centro de transformación existente en el camino de Valdepeñas, próximo a la parcela y propiedad de Unión Eléctrica Fenosa.

Se colocará el módulo de contadores anexo al centro y desde ahí mediante línea aérea se lleva el suministro a la parcela.

En esta ocasión las actuaciones a llevar a cabo consistirán igualmente en el montaje de los elementos prefabricados que forman las barras, el almacén, la cubierta de la zona de baile y la caseta de aseos de los que ya dispone la propiedad.

Este tipo de elementos constructivos fácilmente desmontables, así como el plan de restauración que se incluye en el proyecto, aseguran el carácter de provisionalidad de la actividad.

El suministro eléctrico se realizará desde el Centro de transformación existente en el camino de Valdepeñas, próximo a la parcela y propiedad de Unión Eléctrica Fenosa.



Se colocará el módulo de contadores anexo al centro y desde ahí mediante línea aérea se lleva el suministro a la parcela.

Los elementos constructivos que se instalarán en el local serán los que ya dispone la propiedad y que consisten en elementos modulares prefabricados que albergaran las barras, los aseos y el almacén.

También se volverán a montar los elementos estructurales que forman la cubierta de la pista de baile y los altillos de escenario y pista de baile.

Las superficies ocupadas por cada uno de estos elementos son:

SUPERFICIE m ²	
Barra 1	36,00
Barra 2	29,14
Barra 3	18,69
Zona de baile	112,61
Altillo	21,18
Escenario	22,10
Caseta almacén	14,34
Aseos	20,98
Camerino	11,73
Porche abierto	22,10
TOTAL	308,87

ACTUACIONES A REALIZAR:

Las actuaciones llevadas a cabo en su momento para poder desarrollar la actividad provisional planteada entonces, y que ahora también se asumen, consistieron en:

- Ubicación de los módulos prefabricados de almacén, aseos y barras.
- Montaje de la estructura de la cubierta en la zona de baile.
- Montaje de la instalación eléctrica con los elementos existentes conforme a normativa vigente.
- Instalación de los equipos de luz y sonido necesario para la actividad.
- Instalación de fontanería y saneamiento de acuerdo con la normativa vigente.
- Instalación de los elementos de protección de incendios de acuerdo a la normativa contra incendios existente.

ANTECEDENTES:

1. En el mismo recinto sobre el que ahora se actúa, se han tramitado anteriormente, aunque con ligeras variaciones y cambios en cuanto a Uso, diferentes expedientes de Autorizaciones Provisionales tramitadas en las siguientes sesiones de la CPOTyU.



Expedientes promovidos, en cinco ocasiones, por D. Antonio Lara Serrano, y en la última ocasión por “La Terraza de Mamá, S.L.”:

- 25 de Julio de 2012
- 24 de Mayo de 2013
- 14 de Mayo de 2014
- 25 de Febrero de 2015
- 14 de Febrero de 2018
- 28 de Abril de 2021

2. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico de fecha 8 de febrero de 2024 (Entrada nº 483.630), solicitando Informe para la Actividad Provisional de “Café Teatro”.
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 12 de enero de 2024.
4. Se aporta Informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 5 de febrero de 2024, del que se destaca el siguiente literal por considerarlo determinante: *“se estima que desde el punto de vista urbanístico la instalación proyectada de carácter provisional (Temporal de carácter Periódico), cumple con el régimen establecido para el desarrollo de actividades provisionales recogido en el artículo 172 del TRLOTAU y desarrollado en el artículo 18 del RDU...”*
5. Igualmente, se aporta Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2024/CR/00724), con condicionantes, emitido el 21 de febrero de 2024, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca por resultar determinante, que el proyecto de referencia no necesite iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- El Artículo 172.1, 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 Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:

1. 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.

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 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 y 18 mencionados anteriormente se informa, que:
 - En el expediente se justifica que las obras no dificultarán la ejecución de los instrumentos de planeamiento y en la autorización que se les otorgue se hará constar expresamente que su carácter es provisional.
 - Igualmente, en el expediente se justifica también el carácter desmontable de las construcciones e instalaciones proyectadas, siendo demolibles, en cualquier caso.
 - Se trata de una actividad de ocio, incluida dentro de los usos terciarios: recreativos y, por consiguiente, el uso no es residencial.
 - Las obras no se encuentran expresamente prohibidas por la normativa urbanística, sino que se encuentran permitidas en el Artículo 3.4 Normas del Suelo Rústico de Reserva del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, en el cual se permiten las construcciones e instalaciones reguladas en el Artículo 60 de la LOTAU, en el cual consta que se permiten los usos terciarios, en los cuales se pueden incluir las obras provisionales proyectadas.
 - Las obras provisionales autorizadas no dificultarán la ejecución del posterior desarrollo del planeamiento, así mismo y en este sentido, las mencionadas obras habrán de desmontarse o en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordara el Ayuntamiento, reflejándose dicha obligación en el registro de la propiedad.
 - Las obras a realizar son las mínimas imprescindibles para permitir su fácil desmantelamiento, son desmontables y demolibles.
 - Se prevé como garantía para la demolición o erradicación de las instalaciones y obras proyectadas de 4.250 euros.
- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.
 - Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): F948B4E4E1B16CE4B8FA6C

ACUERDO CPOTyU:

A la vista de lo anteriormente expuesto La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Autorización Provisional de referencia por considerar que las instalaciones-obras que se pretenden ejecutar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 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:

1. El período de vigencia de la actividad provisional será de 3 años.
2. Inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación del promotor de la presente Autorización Provisional respecto de su demolición o desmantelamiento, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las Autorizaciones, Resoluciones e Informes que resulten necesarios y exigibles por la Legislación Sectorial correspondiente, dada la naturaleza de la Actividad Provisional a desarrollar.
4. Justificar el cumplimiento de las condiciones recogidas en el Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2024/CR/00724), con condicionantes, emitido el 21 de febrero de 2024, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

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 las condiciones que correspondan.

B) Copia de la Inscripción Registral de 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 de las Instalaciones, así como la restauración del terreno



a su estado original, salvo que con tiempo suficiente se plantease la posible prórroga de la Autorización Provisional de referencia.

5.1.3. - LA SOLANA - Expediente 10/2024 para LA ADAPTACIÓN DE UN RECINTO EXISTENTE A “CAFÉ TEATRO” DE VERANO CON CARÁCTER PROVISIONAL, promovido por “UTÓPICOS, 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 LOTAU 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:

- **Trámite anterior:** La Actividad Provisional del “Café Teatro” que ahora se pretende implantar se localiza en un recinto sobre el que, por última vez, en CPOTyU de sesión del 28/abril/2021 se Autorizó la Actividad Provisional de un Café Teatro y Discoteca de promovida entonces por “Utópicos, S.L”. Por ello, ahora realmente se trata de la “prórroga” de la Autorización Provisional de entonces.
- **Situación:** Polígono 34, parcela 2. Camino público de Valdepeñas, s/n.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 20.395,00 m², aunque para desarrollar la actividad solo se utilizará parte de la parcela 2, quedando el resto sin uso. En la actualidad la mencionada parcela carece de edificaciones y la superficie disponible total de la misma para la actividad es de 966,00 m².
- **Superficie ocupada por las Instalaciones:** 689,17 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Instalaciones para Café Teatro de verano, con carácter provisional, y Anexo al mismo. Isidro Carrascosa Velasco. Visado por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real, de fecha 8 de febrero de 2024.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 49.899,95 euros
- **Solicitud temporal de la Actividad Provisional:** 3 años.
- **Uso y descripción:** Las obras consideradas en CPOTyU de sesión del 28/abril/2021 fueron las siguientes:
 - Explanación del terreno del área de actuación.
 - Vallado perimetral de recinto mediante malla de simple torsión, con instalación de puertas de salida de emergencia.
 - Plantación de vegetación en la zona del perímetro, mediante seto y especie autóctona.
 - Instalación de módulos prefabricados desmontables almacén y cabina Dj.



- Ejecución de caseta de aseos, mediante cerramientos autoportantes de chapa aislada.
- Instalación de pequeña estructura para elevación de Cabina Dj.
- Ejecución de la red de abastecimiento de agua potable.
- Ejecución de la red de saneamiento y evacuación de aguas fecales.
- Realización de una nueva instalación eléctrica conforme a normativa vigente.
- Adecuación del recinto a la normativa contra incendios de aplicación.
- Instalación específica para funcionamiento de Discoteca.

La superficie útil ocupada por las instalaciones será:

DEPENDENCIA	SUPERFICIE m ²
DISCOTECA (ZONA PÚBLICO EN PIE)	508,78
DISCOTECA (ZONA PÚBLICO SENTADO.-1)	40,00
DISCOTECA (ZONA PÚBLICO SENTADO.-2)	23,60
CABINA DE MÚSICA	25,28
BARRA.-1	22,53
ALMACÉN.-1	4,00
BARRA.-2	22,13
ALMACÉN.-2	15,50
ASEO ACCESIBLE	2,85
ASEO SEÑORAS	10,65
ASEO CABALLEROS	13,85
SUPERFICIE ÚTIL DE LOCAL	689,17

ANTECEDENTES:

1. En el mismo recinto sobre el que ahora se actúa, se han tramitado anteriormente, aunque con ligeras variaciones y cambios en cuanto a Uso, diferentes expedientes de Autorizaciones Provisionales tramitadas en las siguientes sesiones de la CPOTyU. Expedientes promovidos, al igual que ahora por “Utópicos, S.L.”
 - 24 de Mayo de 2013
 - 14 de Mayo de 2014
 - 4 de Mayo de 2015
 - 14 de Febrero de 2018
 - 28 de Abril de 2021



2. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico de fecha 13 de marzo de 2024 (Entrada nº 972.428), solicitando Informe para la Actividad Provisional de “Café-Teatro”.
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 21 de febrero de 2024.
4. Se aporta Informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 8 de marzo de 2024, del que se destaca el siguiente literal por considerarlo determinante: *“se estima que desde el punto de vista urbanístico la instalación proyectada de carácter provisional (Temporal de carácter Periódico), cumple con el régimen establecido para el desarrollo de actividades provisionales recogido en el artículo 172 del TRLOTAU y desarrollado en el artículo 18 del RDU...”*
5. Igualmente, se aporta Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2024/CR/00767), con condicionantes, emitido el 22 de abril de 2024, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca por resultar determinante, que el proyecto de referencia no necesite iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- El Artículo 172.1, 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 Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:
 1. *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*

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



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 y 18 mencionados anteriormente se informa, que:



- En el expediente se justifica que las obras no dificultarán la ejecución de los instrumentos de planeamiento y en la autorización que se les otorgue se hará constar expresamente que su carácter es provisional.
- Igualmente, en el expediente se justifica también el carácter desmontable de las construcciones e instalaciones proyectadas, siendo demolibles, en cualquier caso.
- Se trata de una actividad de ocio, incluida dentro de los usos terciarios: recreativos y, por consiguiente, el uso no es residencial.
- Las obras no se encuentran expresamente prohibidas por la normativa urbanística, sino que se encuentran permitidas en el Artículo 3.4 Normas del Suelo Rústico de Reserva del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, en el cual se permiten las construcciones e instalaciones reguladas en el Artículo 60 de la LOTAU, en el cual consta que se permiten los usos terciarios, en los cuales se pueden incluir las obras provisionales proyectadas.
- Las obras provisionales autorizadas no dificultarán la ejecución del posterior desarrollo del planeamiento, así mismo y en este sentido, las mencionadas obras habrán de desmontarse o en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordara el Ayuntamiento, reflejándose dicha obligación en el registro de la propiedad.
- Las obras a realizar son las mínimas imprescindibles para permitir su fácil desmantelamiento, son desmontables y demolibles.
- Se prevé como garantía para la demolición o erradicación de las instalaciones y obras proyectadas de 4.800,00 euros.
- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.
 - Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

A la vista de lo anteriormente expuesto La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Autorización Provisional de referencia por considerar que las instalaciones-obras que se pretenden ejecutar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 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:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



1. El período de vigencia de la actividad provisional será de 3 años.
2. Inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación del promotor de la presente Autorización Provisional respecto de su demolición o desmantelamiento, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las Autorizaciones, Resoluciones e Informes que resulten necesarios y exigibles por la Legislación Sectorial correspondiente, dada la naturaleza de la Actividad Provisional a desarrollar.
4. Justificar el cumplimiento de las condiciones recogidas en el Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2024/CR/00767), con condicionantes, emitido el 22 de abril de 2024, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

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 las condiciones que correspondan.

B) Copia de la Inscripción Registral de 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 de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, salvo que con tiempo suficiente se plantease la posible prórroga de la Autorización Provisional de referencia.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

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

