



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

VICEPRESIDENTE.- D. Manuel Martínez López-Alcorocho (Delegado Provincial de Fomento) ejerce la presidencia en ausencia de la Presidenta, D.Gral de Planificación Territorial y Urbanismo.

VOCALES.- Dª José Díaz-Salazar Alvarez, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura.

Dª Angela Mª Palomares González representante de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.

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

Dª Gema Peinado Peral, 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. Adrián Fernández Herguido, representante de la Diputación Provincial de Ciudad Real.

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

**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



D. Vicente Iborra Pallarés, experto en urbanismo. Representante Gerencia Territorial del Catastro en Ciudad Real.

COMPONENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

Gabinete Jurídico Delegación Provincial de la Junta: D^a Carmen Delgado Manzano

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

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

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

Asistentes Declaración de Proyectos Prioritarios (art. 9 de la Ley 5/2020 de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha):

D^a María Ruiz Pérez, Unidad de Acompañamiento Empresarial.

D. Vicente López de Sande, Jefe de S^o de Incentivación Empresarial como representante de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo

D. Ismael Laguna Fernández, Alcalde presidente del Ayuntamiento de Caracuel.

ORDEN DEL DÍA:

Previamente a tratar el orden del día previsto, el Sr. Vicepresidente excusa la no asistencia de la Sr. Presidenta, la D. Gral de Planificación Territorial y Urbanismo por cuestiones de agenda, indicando que se inicia la sesión, ejerciendo la Presidencia en sustitución de la misma el Sr. Vicepresidente en su ausencia.

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

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Se explica brevemente la dinámica y orden de intervención para exposición de los puntos del orden del día relativos a proyectos prioritarios, pasando a continuación a tratarse los puntos recogidos en el orden del día.

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 11 de julio de 2024, se aprueba por unanimidad.

2.- PROYECTOS PRIORITARIOS

2.1.- CARACUEL DE CALATRAVA - Expediente CR-DP-0018-24 sobre emisión de Informe Propuesta relativo a la Declaración de Proyecto Prioritario, solicitado por la Unidad de Acompañamiento Empresarial (UAE) de Ciudad Real, respecto de la INSTALACIÓN DE GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE: “PLANTA DE PRODUCCIÓN DE BIOMETANO” (BIOGÁS), promovida por ARTINITA, S.L., a ubicar en el Polígono 4, Parcelas 53, 109 y 130 del Término Municipal de Caracuel de Calatrava, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9.2 de la Ley 5/2020, de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

El Sr. Vicepresidente de la Comisión, indica que se va a comenzar tratando el proyecto prioritario que consta en el orden del día como punto 2.1 para lo que asiste el Sr. Alcalde de la localidad de Caracuel de Cva.

Se cede la palabra al Sr. Ponente de la Comisión, D. Antonio Mateo Sánchez, que explica brevemente la dinámica de intervención en este punto, así como las características del proyecto.

A continuación, toma la palabra la representante de la Unidad de Acompañamiento Empresarial, D^a María Ruíz Pérez que resume brevemente las características del objeto del expediente, sector estratégico de economía circular (empresa promotora, objeto, situación, inversión, acreditación viabilidad económica, generación de 5 empleos directos y 15 indirectos, así como otros que obran en su informe-propuesta que consta en el expediente). Se va a instalar en Suelo Rústico de Reserva por lo que se va a tramitar calificación urbanística. En definitiva, expone que el proyecto CUMPLE todos los requisitos para ser declarado proyecto prioritario, según consta en el informe de la UAE, No ha existido oposición por ninguna de las administraciones ni tampoco en el período de exposición pública (del 12 de agosto al 10 de septiembre), aunque hubo comparecencias de vecinos finalmente no presentaron alegaciones. Continúa la



exposición señalando que tienen que asumir los requisitos recogidos en su informe, esto es realizar inversión, crear puestos, finalizar inversiones, etc..

D. Antonio Mateo Sánchez indica que dispone de todos los informes sectoriales:

- Carreteras del Estado mayo 2024.
- D.Gral de calidad Ambiental: deben iniciar trámite de EIA y Autorización Ambiental Integrada.
- S° de Industria y Energía: Informe favorable. Interviene la representante del Servicio de Industria de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible presente en esta Comisión, D^a Carmen Aponte, para indicar que no ha quedado claro el tema del acceso por lo que se deja condicionado, ya que tienen conexión a red pero no queda claro si habrá excedentes y vertido a red.
- Agricultura: informe favorable con condiciones.
- Confederación: informe favorable con condiciones.
- S° de Cultura: informe favorable con condiciones. Interviene en este punto la representante del S° de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, D^a Angela M^a Palomares González, señalando que es compatible pero con las condiciones reflejadas en el informe.

Finalizada la intervención de los representantes de los distintos servicios con competencias en la materia, el Sr. Vicepresidente, D. Manuel Martínez López-Alcorocho, da paso al Sr Alcalde del Ayuntamiento de Caracuel, D. Ismael Laguna, que interviene señalando que es el término municipal de los más pequeños de la provincia por lo que no tienen muchos recursos y cuando se les planteó la posibilidad de la instalación de la planta se abrieron muchas expectativas para el pueblo, es un revulsivo tanto para la localidad como para los vecinos.

Explica los beneficios de la planta. Por la situación de la localidad hay muchas fincas dedicadas a la ganadería por lo que es un punto estratégico, la autovía está al lado de la planta y ente Ciudad Real y Puertollano.

Continúa exponiendo los beneficios que supondrá ambientales y otros:

- 1.- Valorización de residuos orgánicos. Economía circular, energía renovable y biofertilizante.
- 2.- Mejora fertilización de campos.
- 3.- Producción de digestato, rico en nutrientes.
- 4.- Reducción contaminación por olores de residuos, reducción de emisión de gases efecto invernadero.
- 5.- Reducción emisiones amoniaco.
- 6.- Empleo.
- 7.- Desarrollo local.
- 8.- Diversificación de ingresos en explotaciones ganaderas y agrícolas.

Por D. Manuel Martínez López-Alcorocho que ejerce la presidencia de esta Comisión, se agradece la exposición al Sr. Alcalde y se somete el asunto a votación concluyendo que se aprueba por unanimidad su traslado a Desarrollo Sostenible de conformidad con la propuesta, que a continuación se inserta:

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.castillalalamancha.es



“El artículo 9 de la Ley 5/2020, de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha (LPP en adelante), regula el procedimiento a seguir para la emisión de INFORME PROPUESTA para la Declaración de Proyectos Prioritarios.

Cumplidos los plazos establecidos en la Ley, emitidos los informes de ponencia a que alude el art. 9.2 de la misma Ley, oídas las personas representantes de las Consejerías con competencias en materia Territorial y urbanística, Ambiental, de Patrimonio histórico y cultural y Económica y empresarial, así como la representación del Municipio afectado, Caracuel de Cva., respecto del asunto que se somete a votación, se asume por parte de la Comisión, como Informe Propio, el contenido de los Informes de Ponencia antedichos y se adopta el siguiente,

ACUERDO:

1. Emitir INFORME respecto del proyecto presentado, considerando como tal los informes sectoriales presentados conforme al artículo 9.2 LPP, que hace suyos.
2. Formular al Órgano competente según el art. 10 de la LPP, la siguiente PROPUESTA

DECLARAR COMO PROYECTO PRIORITARIO LA INSTALACIÓN DE GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE: “PLANTA DE PRODUCCIÓN DE BIOMETANO” (BIOGÁS), promovida por ARTINITA, S.L., a ubicar en el Polígono 4, Parcelas 53, 109 y 130 del Término Municipal de Caracuel de Calatrava, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9.2 de la Ley 5/2020, de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, con el condicionado recogido en el Informe de Ponencia de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real de fecha 13 de septiembre de 2024, que debe formar parte del presente Acuerdo y que es el siguiente:

- Llevar a cabo el proyecto “Instalación de generación de energía renovable: PLANTA DE BIOMETANO, ARTINITA S.L. en Caracuel de Calatrava”, según memoria aportada, por un importe en activos fijos de 9.636.000,00 €.
- Realizar la inversión comprometida en las parcelas 53, 109 y 130 del polígono 4, del término municipal de Caracuel de Calatrava (Ciudad Real), con referencias catastrales 13030A004000530000ZA, 13030A004001090000ZU y 13030A004001300000ZM..
- Crear 5 puestos de trabajo directos fijos a jornada completa. Los puestos de trabajo corresponderán a una contratación indefinida.
- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de dos años, a contar desde la obtención de todos los permisos y licencias preceptivos.

**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 conformidad con lo previsto en el artículo 9.4.de la LPP, del presente Acuerdo de la Comisión se dará traslado por su Secretaría a la persona promotora del proyecto para que, en el plazo de cinco días, alegue ante la Unidad de acompañamiento empresarial de Ciudad Real lo que estime procedente y en todo caso, manifieste su conformidad con las obligaciones establecidas en aquel. En el supuesto de que no se produzca dicha conformidad la propuesta formulada quedará sin efecto.

Cumplido el trámite anterior de comunicación del acuerdo a la promotora, se dará traslado de su notificación, y del presente Acuerdo, a la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real, para su traslado al órgano competente para la declaración como proyecto prioritario, según ordena el artículo 9.5 de la LPP”

- ❖ Siendo las 10:25 en la votación de este punto, se ausenta el representante de la Diputación Provincial, D. Adrián Fernández Herguido.
- ❖ Siendo las 10:27 horas abandona la sesión el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Caracuel de Calatrava así como los representantes de la Unidad de Acompañamiento Empresarial.

3.- PLANEAMIENTO

3.1.- ALMAGRO - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial S-4, “Redelimitado”, de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico, agregándole Suelo Rústico de Reserva colindante al mismo, delimitando y definiendo las Unidades de Actuación Urbanizadora UA-15 y UA-16 de Suelo Urbano No Consolidado y cambio de Clasificación de Suelo de Titularidad Municipal como Suelo Urbano Consolidado de Uso Equipamiento Público, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 19 de julio de 2024, R. electrónico de entrada nº 2.917.781.
- **Autor Documento Urbanístico:** Vicente Cabrera Ruiz del Moral, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha de Redacción del Plan Parcial de Mejora:** noviembre de 2023.
- **Fecha de Redacción del Proyecto de Urbanización:** noviembre de 2023.

1.- ANTECEDENTES:

- **Antecedentes que afectan al Sector S-4 de las NN.SS. de Almagro:**

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-Plan Parcial de Ordenación Urbana de dos polígonos del Sector S4, Aprobado Definitivamente en C.P.U. de sesión de 25 de junio de 1998.

-Modificación Puntual de las NN.SS. relativa al cambio de Clasificación de suelo del Sector SI-2 de Uso Industrial Apto para Urbanizar a Suelo No Urbanizable, y modificación del Sector S-4, Aprobada Definitivamente en CPOTyU de sesión de 19 de julio de 2001.

-Modificación Puntual de las NN.SS., relativa al cambio de una parcela de Suelo Urbanizable del S4.2 a suelo destinado a Equipamiento Público Deportivo, Aprobada Definitivamente en CPOTyU de sesión de 16 de diciembre de 2004.

-El Informe de la “CONSULTA PREVIA” del Avance del Plan Parcial de Mejora del presente Programa de Actuación Urbanizadora, emitido a efectos de lo que establece el Artículo 36.3.a) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, fue realizado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 20 de junio de 2022

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, C.P.U. de 25 de julio de 1991, D.O.C.M. de 13 de noviembre de 1991.
- **Población:** 8.958 habitantes (INE 1-1-2023)
- **Objeto:** Realmente, y en base a los antecedentes del Sector S-4 inicialmente contemplado en las NN.SS. de Almagro, ahora se trataría del “Desarrollo Urbanístico del Polígono 2 del Sector Urbanizable Residencial S-4 de las mencionadas NN.SS.”, resultado en este caso de la “Redelimitación” del mencionado Sector, al que se le agregaría Suelo Rústico de Reserva colindante al mismo.
- **Superficie total del ámbito del PPM/PAU:** 123.257,00 m²s
- **Ubicación del Sector S-4/NN.SS.:** Al Noreste del casco urbano, delimitado según los siguientes linderos:

-Al Sur, con el Suelo Urbano Consolidado que tiene frente a la calle Bolaños, la carretera de titularidad autonómica CM-4124a y la vía pecuaria Cordel de Bolaños.

-Al Norte, con la línea férrea 522, de Manzanares a Ciudad Real, el Polígono 1 del Sector S-4 (Recinto Ferial y Suelo Dotacional de Equipamiento Deportivo), Pabellón Polideportivo “Gemma Arenas” y terrenos adyacentes, de titularidad municipal a Reclasificar como Suelo Urbano Consolidado, y la Plaza de Toros.

-Al Este, con Suelo Rústico, y en concreto, con terrenos incluidos en el Sector SI-2 de Uso Industrial de las NN.SS., desclasificados por la Modificación Puntual de NN.SS., Aprobada Definitivamente en CPOTyU de sesión del 19 de julio de 2001.

-Al Oeste, con el Polígono 1 del Sector S-4, Suelo Dotacional de Equipamiento Deportivo y Suelo Urbano Consolidado que tiene frente a la calle Corredera de Calatrava.



- **Sistema de Gestión:** Indirecta (Agente Urbanizador: “URBACISA 2020, S.L.”)
- **NIF/Agente Urbanizador:** B-13626874

2.- TRÁMITE:

1º Información Pública de las “Bases de Ejecución” del PAU/Polígono 2/Sector S-4/NN.SS./Almagro, presentadas por la mercantil “URBACISA 2020, S.L.:

- **Aprobación Inicial:** Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Almagro, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 21 de diciembre de 2022.

-Publicación Aprobación Inicial: BOP nº 7, de 11 de enero de 2023.

-Resultado: Presentación de una reclamación o sugerencia.

- **Aprobación Definitiva:** Resuelta la citada reclamación o sugerencia, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Almagro, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 13 de abril de 2023, acordó la Aprobación Definitiva de las bases para la adjudicación del P.A.U. y la publicación del texto íntegro de las mismas.

-Publicación de la Aprobación Definitiva: DOCM nº 117, de 21 de junio de 2023.

BOP nº 80 de 26 de abril de 2023.

Lanza Digital, de 3 de mayo de 2023.

2º Aprobación Inicial del PAU/Polígono 2/Sector 4/NN.SS./Almagro:

- **Información Pública de la Alternativa Técnica del PAU:** La publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva de las Bases y del contenido íntegro de éstas, realizado en el DOCM nº117, del 21 de junio de 2023, recogía que dicha publicación conllevaba la apertura del trámite para la formulación de Alternativas Técnicas, e información pública de la Alternativa Técnica presentada por el promotor de la actuación.

- Información pública alternativa técnica: DOCM nº117, de 21 de junio de 2023.

Lanza Digital, de 3 de mayo de 2023.

-Resultado de la información pública: Sin alegaciones ni reclamaciones, y sin Alternativas Técnicas en competencia a la propuesta por la presentada a instancias de “URBACISA 2020, S.L.”, como persona interesada, y ajustada a las Bases aprobadas, y que fue sometida a información pública.

- **Aprobación Inicial:** Mediante acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Almagro, en sesión extraordinaria celebrada en fecha **27 de octubre de 2023**, se seleccionaron y aceptaron la Alternativa Técnica, la Proposición Jurídico-Económica y la Propuesta Jurídico-Económica correspondientes.

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



**Documentación Administrativa más relevante presentada:**

- Publicaciones realizadas.
 - Bases para la Adjudicación del PAU.
 - Documentación Catastral.
 - Notas Simples Registrales.
 - Informes Sectoriales.
 - Certificaciones municipales.
 - Acuerdos Municipales.
 - Adhesiones de los propietarios.
 - Relación de Propietarios.
- Informes Sectoriales:

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

<p>Confederación Hidrográfica del Guadiana (Refs.: EIA 24/021-MCGC y EIA 24/022-MCGC). Se presentan dos Informes, relacionados en ambos casos con el Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del PPM y de la Evaluación de Impacto Ambiental del PU:</p> <p>- Expte.: PLA-CR-24-0061 - Expte.: PRO-CR-24-1683</p> <p>(28/febrero/2024) (Reiterado el 9/julio/2024)</p>	X		<p>-“la zona afectada se encuentra fuera de la ZFP del arroyo Pellejero, así como de los terrenos cubiertos por las avenidas de 500 años de periodo de retorno, es decir, de la zona inundable”.</p> <p>-“se recomienda la mejora, renovación y/o rehabilitación de las redes e infraestructuras del servicio de abastecimiento, con el objeto de reducir el consumo actual”.</p> <p>-Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer nuevas demandas hídricas: Ver (**)</p>
<p>Agencia del Agua de Castilla La Mancha</p> <p>(27/abril/2022)</p> <p>(Reiterado el 9/julio/2024)</p>	X		<p>-“Esta Agencia del Agua considera que no hay impedimento relacionado con sus competencias para que continúe la tramitación del expediente”.</p>





<p>Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha.</p> <p>(Se desconoce la fecha de emisión del Informe)</p> <p>(Reiterado el 9/julio/2024)</p>	X		<p><i>“Además de las indicaciones realizadas anteriormente respecto al abastecimiento y depuración, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:</i></p> <p><i>De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento”.</i></p>
<p>Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real</p>		X	<p>No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de su titularidad.</p>
<p>Administrador de Infraestructuras Ferroviarias-Alta Velocidad. Afección a la Línea de Red Convencional: Madrid-Alicante, Tramo: Almagro-Ciudad Real-Miguelturra.</p> <p>(19/julio/2022)</p> <p>(Reiterado el 9/julio/2024)</p>	X		<p>Solicitan que se tengan en cuenta las manifestaciones recogidas en el PPM/Sector-4, condicionado al cumplimiento de las estipulaciones expuestas en el Informe.</p>

<p>Dirección General de Carreteras de la JCCM. Afección a la CM-4124a</p> <p>(29/junio/2022)</p> <p>(Reiterado el 9/julio/2024)</p>	X		<p><i>Esta Dirección General de Carreteras Informa que el Plan Parcial de Mejora para Redelimitar el ámbito del Sector S-4 y las Unidades de Actuación UA-15 y UA-16, de las NN.SS. de Almagro (Ciudad Real), tramitado a instancia de la empresa Urbacisa 2020, S.L., puede ser viable si se tienen en cuenta los criterios y directrices contempladas en el presente documento.</i></p>
---	---	--	---





Carreteras de la Excm. Diputación Provincial.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de su titularidad.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes. Patrimonio Cultural, Histórico, Artístico y Arqueológico. Se aportan dos Informes, relativos a los siguientes expedientes: (13/julio/2022) Expte./Cult.: 22.0855 (30/enero/2024) Expte./Cult.: 24.0279 (Reiterado el 9/julio/2024)		X	-Informe Desfavorable en cuanto a la propuesta de apertura de calle, incluida en la delimitación de la UA-16. Informe Favorable al resto. (Consulta Previa) -Informe Favorable con condicionantes (PLA-CR-24-0061)
Delegación Provincial competente en Materia de Salud-Sanidad (6/marzo/2024): PLA-CR-24-0061 y PRO-CR-24-1683. (Reiterado el 9/julio/2024)		X	<i>¿Debe tenerse en cuenta el incremento de la demanda hídrica y si se cuenta con recursos de agua potable suficientes para su abastecimiento?</i>
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad. (7/julio/2022) (Reiterado el 8/julio/2024)		X	“Al tratarse de una consulta previa de viabilidad, no resulta posible valorar las condiciones de accesibilidad en esta fase de planeamiento. Deberá solicitarse nuevamente Informe en el trámite de aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora” Solicitado y no aportado, o al menos no emitido. Deberá presentarse necesariamente





<p>Entidad competente en Materia de Accesibilidad: ORETANIA, Ciudad Real.</p> <p>(26/julio/2020) (Reiterado el 8/julio/2024)</p>	X		<p><i>El documento hace referencia a la normativa a cumplir en materia de accesibilidad, y así se detalla en la documentación aportada, si bien es una versión anterior. Se aclara por el redactor que el ancho mínimo de todo el acerado es de 2,10 m lineales.</i></p> <p><i>Se recuerda el obligado cumplimiento de lo establecido en la Orden VIV respecto a los materiales de acabados de las zonas verdes.</i></p> <p><i>Se considera que el documento aportado es conforme a lo legalmente exigible en materia de accesibilidad.</i></p>
<p>Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes. Informe en materia de “Equipamientos Educativo y Deportivo”.</p> <p>(19/septiembre/2022)</p>	X		<p>Informe Favorable con recomendaciones en cuanto al Equipamiento Deportivo.</p>
<p>Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real, u organismo con competencias idénticas en cuanto a finalidad y objetivos.</p> <p>(8/julio/2024)</p>		X	<p>Solicitado y no aportado, o al menos no emitido.</p> <p>Deberá presentarse necesariamente.</p>
<p>Compañía Suministro Eléctrico: UFD. Grupo Naturgy.</p> <p>(20/octubre/2021) (6/mayo/2022) (31/octubre/2022) (Reiterado el 8/julio/2024)</p>	X		<p>Informe relativo a las condiciones técnicas y económicas del punto de acceso y conexión, y a la provisión de servicio.</p>
<p>Compañía Suministro Gas</p>		X	<p>No resulta necesario, al no existir red general de gas en la localidad, ni contemplarse la instalación de una red interior del Sector en el Proyecto de Urbanización.</p>





<p>Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: AQUONA</p> <p>(7/julio/2022)</p> <p>(Reiterado el 8/julio/2024)</p>	X	<p>- “Si las condiciones de explotación de los sondeos no varían, se considera asegurado el abastecimiento y suficiente para dotar el incremento de agua potable demandado por las previsiones del Plan parcial de Mejora del Sector S4 de Almagro. Todo ello sin perjuicio del incremento de demanda que pudieran generar otros desarrollos en tramitación de este municipio o del resto de municipios de los que se abastece desde la ETAP del Embalse del Jabalón”</p>
<p>Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil <u>Telefónica SAU</u> (Artº 35,2 LGT)</p> <p>(6/junio/2022)</p> <p>(Reiterado el 9/julio/2024)</p>	X	<p>“Telefónica de España, S.A.U. para colaborar con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, en los aspectos de diseño, construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil. Para ello, es imprescindible la firma previa de un acuerdo/convenio, sin el cual, no es posible emitir ningún tipo de certificado o informe”.</p>
<p>Compañía Logística de Hidrocarburos</p>	X	<p>Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discorra por el ámbito del PAU de referencia.</p>

() Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer nuevas demandas hídricas:**

“Examinada la documentación presentada se comprueba que el incremento de consumo hídrico que supone la actuación planteada más la demanda poblacional actual, más los posibles volúmenes comprometidos para el desarrollo de sectores previamente informados por este Organismo, no supera el volumen asignado al municipio de Almagro por el Plan Hidrológico de la parte española de la DHGn, que asciende a 974.000 m3/año hasta el horizonte 2027 (Apéndice 7.1 de la Normativa).

Por tanto, existirían recursos suficientes para el desarrollo de la actuación planteada, durante la vigencia del citado Plan Hidrológico.

Consejería de Fomento

Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta

13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



En el caso de que se publique una nueva revisión del Plan Hidrológico de la DHGn, se deberá solicitar un nuevo informe a este Organismo de cuenca, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 14 quater del Reglamento del DPH”.

• **El PAU de referencia cuenta además con la siguiente Documentación Ambiental, que resulta determinante para su viabilidad urbanística:**

-Resolución de 17/05/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Mejora para redelimitar el sector S-4 de las Normas Subsidiarias de Almagro (Expte.: PLA-CR-24-0061) promovida por Urbacisa 2020, SL, en Almagro (Ciudad Real). (DOCM nº 101, de 24 de mayo de 2024).

-Resolución de 21/05/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Urbanización sector S-4 de las Normas Subsidiarias de Almagro (Expte.: PRO-CR-24-1683), situado en el término municipal de Almagro, promovido por Urbacisa 2020, SL (DOCM nº 104, de 29 de mayo de 2024)

3.- LA ALTERNATIVA TÉCNICA LA CONTITUYEN EL:

A-Plan Parcial de Mejora: mediante el que se “redelimita” el Polígono 2 del Sector S-4, al que se le ha añadido parte de Suelo Rústico colindante, perteneciente al antiguo Sector SI-2, ámbito de Suelo Urbanizable y Uso global Industrial previsto en las originales NN.SS. de Almagro, ámbito urbanístico éste último, que fue desclasificado por la Modificación Puntual de las NN.SS. Aprobada Definitivamente en CPU de sesión del 19 de julio de 2001.

Aprovecha además el PPM para delimitar y definir las Unidades de Actuación UA-15 y UA-16 de Suelo Urbano No Consolidado.

A continuación, se detallan las superficies parciales con las que finaliza la redelimitación que plantea el PPM del PAU del Sector S-4, partiendo de la base de que la superficie que de este queda pendiente de desarrollar a día de hoy asciende a 52.949,00 m² a los que se les agregan 70.308,00 m² de Suelo Rústico colindante.

SUELO URBANIZABLE S-4 SIN DESARROLLAR (SUB)	52.949,00 m2
SUELO RUSTICO DE RESERVA A RECLASIFICAR (SRR)	70.308,00 m2
TOTAL SUPERFICIE NUEVO SECTOR S-4 (SUB)	123.257,00 m2

En el siguiente cuadro se compara la clasificación de los terrenos que conforman el ámbito del PPM, así como la clasificación del suelo según las NN.SS. vigentes y la propuesta por el PPM.

<p>Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real</p>	<p>Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es</p>	<p>www.castillalamancha.es</p>
<p>Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real</p>		



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): E25A48D4D1CAB7EBC959FA

AMBITO DEL SECTOR S-4 PROPUESTO CLASIFICACION SEGUN NN.SS Y PLAN PARCIAL DE MEJORA			
	SUPERFICIE	NN.SS	PMM
Superficie S-4	52.949,00 M2	SUB	
Superficie a reclasificar y añadir al S-4	70.308,00 M2	SRR	
TOTAL REDELIMITACION S-4	123.257,00 M2		SUB
Superficie a reclasificar como SUC-Equipamiento		SUB	
TOTAL SUC -EQUIPAMIENTO	8754,00 M2		SUC
Superficie a reclasificar y Definir como UA-15	3.027,00 M2	SRR	
UA-15	3.027,00 M2		SUNC
Superficie a reclasificar y Definir como UA-16	5.513,00 M2	SUB	
UA-16	5.513,00 M2		SUNC

El nuevo Suelo Urbano Consolidado con destino Dotacional Público se descompone a su vez en dos parcelas de $5.091,00 \text{ m}^2\text{s} + 3.663,00 \text{ m}^2\text{s} = 8.754,00 \text{ m}^2\text{s}$

Por lo que respecta a la Ordenación Detallada del Sector S-4, y a las determinaciones urbanísticas más significativas, una vez que ha sido “Redelimitado”, esta tendrá las siguientes características:



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
 Código Seguro de Verificación (CSV): E25A48D4D1CAB7EBC959FA

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



SECTOR S-4 (SUELO URBANIZABLE)	
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	123.257,00 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,5669
EDIFICABILIDAD NETA GLOBAL	69.877,94 m ² t
SUP. CEDIDA AL VIARIO PUBLICO M2	25.877,44 m ²
ZONAS VERDES Art.31.1 Tr.LOTAU 10% S/ 123.257 m ²	12.325,70 m ²
ZONAS VERDES Art.19.5.1 R.P. 5m ² /100m ² S/ 23.540 m ² (Edif. Residenciales)	1.177,00
SUP. SUELO LUCRATIVO M2	69.841,27 m ² s
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (27<30 Viv/Ha)	27/Ha = 12,325x27 = 332
DOTACIONAL (S.D.) Art. 22 R.P. . Art. 31 Tr.LOTAU 20 m ² s/100 m ² Edif. Lucrativa.	Suelo D.= 69.877,94 x 20/100= 13.975,59 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO PUBLICO Art. 22 R.P. 50% de las de Uso privado: 1,5 plazas /100 m2t viviendas= 1,5x 69.877,94 m ² t = 1048 plazas privadas dentro parcelas	524 plazas de aparcamiento público (50% privado) Como mínimo
SUELO INFRAESTRUCTURA PROPIA Art. 22 R.P.	60 m ²
PORCENTAJE DE CESION DE A.TIPO (EN M2 SUELO)	10% s/ 69.877,94 m ² t.....6984,13 m ² s.
SUPERFICIE PATRIMONIALIZABLE COMERCIAL- TERCIARIO	12.126,41 m ²
SUPERFICIE PATRIMONIALIZABLE RESIDENCIAL	50.730,73 m ²
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (Posibilidad de urbanizar en DOS FASES)	PAU
VPO/VPTR	SEGUN ART.24.3.b) Ley 1/2021 para municipios de más de 5000 habitantes y menos de 50.000

	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL RECLASIFICADA	TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (1,0005 m2t/m2s)	CESION OBLIGATORIA Art.19.5.1.R.P. 5m ² s/100 m ² t
Zona A	4.411,35 m ² s		
Zona B	583,50 m ² s		
Zona C	3.111,59 m ² s		
Zona D	3.952,80 m ² s		
Zona E	7.794,21 m ² s		
Total suelo	19.853,45 m ² s	19.863,38 m2t	993,17m2 <1177 m2 previstos en PPM

**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





ZONA DESARROLLO URBANO. SUB- ZONA 8	
USO	Característico
USOS	Compatibles
Tipo de Ordenación edificación	Vivienda Docente, Cultural, Religioso, Residencial Administrativo, Sanitario-asistencial, Comercial, Oficinas(hasta 400 m2 en planta baja), Industrial categoría 1ª Y 2ª en posición 1ª Y 2ª. Recreativo (salas de un aforo hasta 100 ocupantes) y Deportivo
Índice de edificabilidad bruta	- Según alineaciones del vial - Según composición de volúmenes - Aislada
Índice de edificabilidad neta	0,5669 m ² /m ² s
Parcela mínima	1,005 m ² /m ² s
Ocupación máxima	150,00 m2 por vivienda 1000,00 m2 Uso Comercial
Altura máxima edificable	75 %
Altura mínima	7,00 metros (Baja+ 1) uso Vivienda 9,00 metros uso comercial
Sistema de actuación	Una planta para la edificación proyectada
Separación linderos	PAU
Condiciones Técnicas según D.G.C:	Uso Residencial.. No se fija Uso Comercial 3 metros
s/ Ley 9/1990 de Carreteras	a) <u>Zonas de afección. Definición y Usos.</u> Zona dominio público : 3 m (Art.48) Zona de servidumbre : 8 m (Art.49) Limite edificación : 18 m (Art.52)
s/ Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero por la CM- 4124a	b) <u>Accesos</u> : Art.66 a 76 c) <u>Plantaciones</u> : Art.82 d) <u>Tendidos aéreos</u> : Art.83 y <u>cruces</u> (Art.84) e) <u>Cerramientos</u> : Art.81

Por lo que respecta a la Ordenación Detallada, y a las determinaciones urbanísticas más significativas, de los dos ámbitos de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, denominados UA-15 y UA-16, que se delimitan y definen en el Plan Parcial de Mejora, y que tendrán las siguientes características:

**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





UNIDAD DE ACTUACION UA-15 (SUNC)					
	SUPERFICIE	ZONIFICACION S.U.N.C.	EDIFICABILIDAD Índice Bruto Edificabilidad 0,75 m ² /m ² s	Nº Viv 30/ Ha	CESION
USO RESIDENCIAL (pudiendo mantener la Discoteca hasta fin de la Actividad)		Z-8 Desarrollo Urbano		9	
EDIFICABILIDAD GLOBAL			3.027,00 m ² t		
VIARIO	240,00 m ²				240,00 m ²
ZONAS VERDES Art.31 Tr.LOTAU y Art.19.5.1. RP (S.G.) 18 m ² c/100 m ² t. = 408,65 m ² (S.L.) 5 m ² c/100 m ² t Edif. Resd =113,51 m ² .	522,16 m ²				522,16 m ²
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS 20 m ² c/ 100 m ² t edif.lucrativa.	454,05 m ²				454,05 m ²
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES Incluso terciario tipo Discoteca de verano hasta Extinción de la actividad.	1.810,79 m ²				
Aparcamientos Públicos Según Art.21 R.P. 1plaza/200 m ² t Uso Residencial y 1 plaza c/ 400 m ² t Uso dotacional 10% Cesión Aprovechamiento Ayto					14 plazas
TOTAL UA-15	3.027,00 m²	Z-8	2.270,25 m²t	9	

UA-15- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	
USO Característico	Vivienda
USOS Compatibles	Residencial, Docente, Cultural, Religioso, Administrativo, Sanitario-asistencial, Comercial, Oficinas (hasta 400 m ² en planta baja), Industrial categoría 1ª Y 2ª en posición 1ª Y 2ª. Recreativo (salas de un aforo hasta 100 ocupantes) y Deportivo
Tipo de Ordenación edificación	- Según alineaciones del vial - Según composición de volúmenes - Aislada
Índice de edificabilidad bruta	0,75 m ² /m ² s
Edificabilidad máxima	2.270,25 m ² t
Parcela mínima	150 m ² por vivienda
Ocupación máxima	75 %
Altura máxima edificable	7,00 metros (Baja+ 1)
Altura mínima	Una planta
Sistema de actuación	PAU
Separación linderos	Uso Residencial.. No se fija Uso Comercial.... 3 metros

**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





UNIDAD DE ACTUACION UA-16 (SUNC)					
	SUPERFICIE M2	ZONIFIC. S.U.N.C.	EDIFIC. Índice Bruto Edificabilidad 0,75 m2t/m2s	Nº Viv 30/Ha	CESION SISTEMAS LOCALES
USO RESIDENCIAL		Z-8 Desarrollo Urbano		16	
VIARIO (orientativo)	638,60 m ²				638,60 m ²
SUP. AFECTA A CESIONES	5.513,00 m ²				
EDIFICABILIDAD GLOBAL			4.134,75 m ² t		
ZONAS VERDES Art.31 Tr.LOTAU 18 m ² c/100 m ² t.s/ 4.134,75 m ² t	744,26 m ²				744,26 m ²
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS 20 m ² c/ 100 m ² edif.lucrativa.s/4.134,75 m ² t	826,95 m ²				826,95 m ²
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	3.303,19 m ²				
Aparcamientos Públicos Según Art.21 R.P. 1plaza/200 m2t Uso Residencial y 1 plaza c/ 400 m2t Uso dotacional					24 plazas
10% Cesión Aprovechamiento Ayto.					
TOTAL UA-16	5.513,00 m²	Z-8	4.134,75 m²t	16	

UA-16 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	
USO	Característico
USOS	Compatibles
Tipo de Ordenación edificación	Vivienda Residencial, Docente, Cultural, Religioso, Administrativo, Sanitario-asistencial, Comercial, Oficinas(hasta 400 m2 en planta baja), Industrial categoría 1ª Y 2ª en posición 1ª Y 2ª. Recreativo (salas de un aforo hasta 100 ocupantes) y Deportivo
Índice de edificabilidad bruta	0,75 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	4.134,75 m ² t
Parcela mínima	150 m2 por vivienda
Ocupación máxima	75 %
Altura máxima edificable	7,00 metros (Baja+ 1)
Altura mínima	Una planta
Sistema de actuación	PAU
Separación linderos	Uso Residencial.. No se fija

Por tratarse de un PAU con “Uso Global Residencial”, se destaca en cuanto al número de viviendas, que el Plan Parcial de Mejora establece, aun no siendo exigibles, los siguientes números máximos:

- UA-15: 3.027,00 m²s, 9 viviendas.

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



- UA-16: 5.513,00 m²s, 16 viviendas.
- Sector S-4: 123.257,00 m²s: 332 viviendas, de forma que:

143 viviendas proceden de Sector S-4, que queda por desarrollar.
 189 viviendas proceden del Suelo Rústico colindante, al que se le cambia la Clasificación por la de Suelo Urbanizable.

B-Proyecto de Urbanización del ámbito correspondiente a la parte “Redelimitada” del Sector S-4, en la que únicamente se centra el Plan Parcial de Mejora del PAU de referencia.

4.-PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El Proyecto de Urbanización del que consta el PAU de referencia se considera completo, existiendo correspondencia entre la Ordenación Detalla del mismo con la Ordenación Detallada del Plan Parcial de Mejora del PAU.

Del Proyecto de Urbanización aportado se resalta el Presupuesto de Ejecución Material de este, que según la Proposición Jurídico-Económica de fecha 23 de mayo de 2023 y que forma parte del PAU, asciende a 1.864.603,88 €, de forma que:

- PEM: 1.864.603,88 €
- PEM + 19% (GG+BI): 2.218.878,62 €
- PEM + 19% (GG+BI) + 21% IVA: 2.684.843,13 €

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	182.607,78
2	DEMOLICIONES	11.492,56
3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	114.800,21
4	RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	281.136,86
5	ACERADO Y PAVIMENTACION	526.822,14
6	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	137.677,06
7	RED DE TELECOMUNICACIONES	83.878,76
8	JARDINERIA, ZONAS VERDES y MOBILIARIO URBANO	46.750,64
9	CONEXION CON GLORIETA CM4124a	52.159,87
10	ENSAYOS DE CONTROL	13.502,86
11	RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION+ C.T.+ C. SECCIONAMIENTO	175.052,00
12	RED DE E. ELECTR. B. T	160.048,01
13	OBRA CONEXION PUNTO ENTRONQUE	45.352,49
14	PLAN DE GESTION DE RESIDUOS	8.953,15
15	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	24.369,49
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....		1.864.603,88

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO:

Se aporta Propuesta de Convenio, de fecha 23 de mayo de 2023, conforme a lo establecido en el Artículo 122.8 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 en el Artículo 76.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución

<p>Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real</p> <p>Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real</p>	<p>Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es</p>	<p>www.castillalamanca.es</p>
--	--	-------------------------------



urbanística de la LOTAU, a suscribir entre el Ayuntamiento de Almagro y el Agente Urbanizador del PAU de referencia y que regula los compromisos, plazos garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación del mencionado PAU al Agente Urbanizador promotor del mismo.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Se aporta Propuesta Jurídico-Económica, de fecha 23 de mayo de 2023, conforme a lo establecido en el Artículo 76.4 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, mediante la que se regulan las siguientes cuestiones:

- 1º.- Objeto.
- 2º.- Promotor del Programa de Actuación Urbanizadora.
- 3º.- Ámbito de la Proposición Jurídico-Económica, de la que se destaca la especificación de los propietarios.
- 4º.- Aspectos que integran la Proposición Jurídico-Económica:
 - Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios.
 - Estimación de los Costes de Urbanización.
 - Retribución del Urbanizador.
 - Posibilidad de Retribución en Terrenos.
 - Precio del Suelo a efectos de “Canje”.
 - Compromisos Adicionales del Urbanizador.
 - Régimen de Garantías.
- 5º.- Conclusión.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación, se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran más significativas; con la advertencia de que el PAU de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento lo Apruebe y Adjudique su desarrollo.

6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión:

El Expediente Administrativo deberá completarse con los siguientes Informes, ya reiterados por el Ayuntamiento de Almagro, **debiendo reajustarse la Alternativa Técnica del PAU (Plan Parcial de Mejora y/o Proyecto de Urbanización) en la parte que corresponda de la misma, a lo que expresamente exijan el:**

-Nuevo Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias-Alta Velocidad, mediante el que se justifique el cumplimiento de las estipulaciones recogidas en el Informe de fecha 19 de julio de 2022. Informe reiterado el 9/julio/2024.



-Nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, por afección a la CM-4124a, que corrobore el cumplimiento de las cuestiones que recoge el Informe emitido en fecha 29 de junio de 2022. Informe reiterado el 9 de julio de 2024.

-Nuevo Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud-Sanidad, que aclare el Informe emitido el 6 de marzo de 2024, ya que lo recogido en él va más allá de las competencias propias de su materia. Informe reiterado el 9 de julio de 2024.

-Nuevo Informe, que deberá referirse tanto al Plan Parcial de Mejora como al Proyecto de Urbanización, de la Delegación Provincial competente en materia de Accesibilidad, ya que el emitido el 7 de julio de 2022, no tiene contenido. Informe reiterado el 8 de julio de 2024.

-Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real, u organismo con competencias idénticas en cuanto a finalidad y objetivos. Informe solicitado el 8 de julio de 2024.

-Nuevo Informe de la Compañía de Suministro Eléctrico: UFD. Grupo Naturgy, que complemente los emitidos por esta en fechas 20 de octubre de 2021, 6 de mayo de 2022 y 31 de octubre de 2022, y que haga referencia expresa a las condiciones técnicas y económicas de los trabajos necesarios para el desmantelamiento, desvío y/o soterramiento de la Línea Eléctrica Aérea que discurre por el ámbito del Plan Parcial de Mejora del Sector S-4. Informe reiterado el 8 de julio de 2024.

-Nuevo Informe de la Empresa Concesionaria/Municipal de Aguas: AQUONA, que complemente el emitido por esta el 7 de julio de 2022, y que haga referencia expresa al estado de conservación, idoneidad y suficiencia en cuanto a capacidad de las Infraestructuras de Saneamiento y de Abastecimiento, ya existentes, y a las que previsiblemente conectarán las nuevas Infraestructuras de Saneamiento y de Abastecimiento con las que se dotará al ámbito del Plan Parcial de Mejora del Sector S-4. Informe reiterado el 8 de julio de 2024.

-Nuevo Informe de Telefónica de España, S.A.U., previa firma del acuerdo/convenio al que hace referencia el Informe emitido por esta el 6 de junio de 2022. Informe reiterado el 9 de julio de 2024.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El Plan Parcial de Mejora (PPM) y el Proyecto de Urbanización (PU) del PAU de referencia deberán ajustarse a las siguientes Observaciones:

-Teniendo en cuenta la fecha de redacción del PPM y del PU, ambos en noviembre de 2023; es decir, anterior en ambos casos a las fechas de las Resoluciones Ambientales del Informe Ambiental Estratégico del PPM y del Informe de Impacto Ambiental del PU, ya que en los dos casos datan de mayo de 2024. Se considera que las medidas vinculantes que recogen los mencionados Informes Ambientales (Expte.: PLA-CR-24-0061 y Expte.: PRO-CR-24-1683) deberán quedar justificadas en cuanto a su cumplimiento, e integradas, según corresponda, en el PPM o en el PU, por lo que se deberán actualizar

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



ambos Documentos Técnicos, identificando en cada uno de ellos la parte que de él se actualiza y los motivos por los que se realiza.

-Igualmente, la Alternativa Técnica del PAU (PPM + PU) deberá reajustarse como consecuencia de las condiciones que establezcan los Informes Sectoriales que se detallan en apartado 6.1., relativo a “Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión”.

-Tanto en el PPM, como en el PU, deberán justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas de la estructura para la recarga de vehículos eléctricos en edificios o “**estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas**” conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo. En la vía pública, deberán efectuarse las instalaciones necesarias para dar suministro a las estaciones de recarga ubicadas en las plazas destinadas a vehículos eléctricos que estén previstas en el Planes de Movilidad Sostenible supramunicipales o municipales.

-En cualquier caso, deberá quedar garantizada la forma de impedir que los futuros “vados” de acceso a las parcelas no reduzcan las plazas de aparcamiento públicas que ahora contempla el PPM.

-Relacionado con la exigencia de “**Sistemas Generales de Zonas Verdes/Espacios Libres de Uso Público**”, **procedente de incremento de Densidad Poblacional no considerada con anterioridad a la redacción del PAU, deberá incluirse en el PPM un cuadro comparativo específico** que recoja cada uno de los ámbitos a los que hace referencia en él, mediante el que se haga referencia a la exigencia, o no, de estos, en función de los antecedentes administrativos del Sector S-4, mediante el que se justifiquen y resuman los mismos.

En el cuadro comparativo también deberán incluirse los dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, correspondientes a la UA-15 y a la UA-16; ya que, si bien el presente PAU se refiere al desarrollo del resto del Sector S-4, las mencionadas Unidades de Actuación se definen y delimitan también en él.

-Igualmente, y relacionado con el apartado anterior, tanto para Sistemas Generales como para Sistemas Locales de Zonas Verdes previstos en el Sector S-4, UA-15 y UA-16, deberá especificarse y justificarse lo que establece el Artículo 24.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al objeto de desagregar y concretar las categorías de estas.



-En la Normativa Urbanística relativa al Uso del Bajocubierta, lo más razonable sería que al menos el Uso de “Trastero” vinculado a la Vivienda correspondiente, computase como Edificabilidad.

-Tanto la Intensidad como la Densidad Máximas del Sector S-4, deberán calcularse descontando los Sistemas Generales adscritos, ya estén dentro o fuera de él, de acuerdo con lo que establece el Artículo 19 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

-Igualmente, respecto del cálculo de los Sistemas Locales correspondientes a los Estándares de Calidad Urbana, en concreto el de Zonas Verdes procedentes del 10%/Superficie Total Ordenada, deberá calcularse descontando los Sistemas Generales adscritos, ya estén ubicados dentro o fuera del ámbito de Sector S-4, de acuerdo con lo que establece el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

-Deberá especificarse la forma de calcular el Suelo Residencial en el que se podrá materializar la cesión al Ayuntamiento de Almagro, correspondiente al **10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto**, coincidente este último con el ámbito del Sector.

-Deberá concretarse y justificarse el porcentaje de Edificabilidad Residencial con destino a la **Construcción de Viviendas sujetas a un Régimen de Protección Pública, que al menos permita establecer su precio máximo de venta**, y al que hace referencia el Artículo 24.3.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, en relación directa con el Artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El suelo sobre el que deba materializarse el mencionado porcentaje podría recogerse en el Plano O-08 del PPM, relativo a “Reparto Inicial por Propietarios”, ya que lo más razonable sería repartir este porcentaje en función del porcentaje de participación de la relación de propietarios que figura en el mencionado plano.

-Como resultado de las diferentes Observaciones que se realizan en este apartado, deberán corregirse las Fichas de Gestión Urbanística que se recogen en el Anexo I del PPM.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

En cuanto a la posibilidad de Urbanizar el Sector S-4 en las dos Fases que se asumen en el PPM, y teniendo en cuenta la gran superficie de suelo a Urbanizar, **y en orden a dar respuesta a posibles proyectos de construcción prioritaria e inmediata que necesiten disponer de la urbanización correspondiente, y que no puedan simultanear urbanización con edificación**; se aconseja, donde figura la mencionada

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



posibilidad, y en orden a flexibilizar el desarrollo urbanístico del Sector S-4, que se podría optar por permitir: **“Aquellas Fases de Ejecución que se propongan y que, justificadamente, sean técnicamente viables sin perjuicio de terceros, siempre y cuando cuenten con Informe Favorable por parte del Ayuntamiento”**.

De incluir en el PPM la posibilidad que ahora se sugiere, se considera que las Fases de Ejecución que se pudieran proponer en un futuro, no necesitarían de Informe Preceptivo que deba emitir la CPOTyU, al estar asumida ahora la mencionada posibilidad.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Sin observaciones que realizar al respecto.

- ❖ Siendo las 10:29 regresa al comienzo de tratar este punto, el representante de la Diputación Provincial, D. Adrián Fernández Herguido.
- ❖ El Sr. Ponente, D. Antonio Mateo Sánchez expone resumidamente el contenido de su informe de ponencia. La representante de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en materia de medio ambiente, D^a Mónica Carolina Sánchez Romano, señala que la zona verde no coincide con la anterior tal y como se hizo en la Evaluación Ambiental. D. Antonio Mateo indica que, en efecto, él también ha contemplado esto en observaciones técnicas de su informe de ponencia.
- ❖ Se aprueba en los términos de la propuesta

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 emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del PAU de referencia las **Consideraciones Generales que se recogen en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU**.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del PAU, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado 6 del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y actualizaciones que así deberán justificarse Documentalmente y Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento basándose en el correspondiente Informe Técnico Municipal cuando se solicite el Registro e Inscripción del PAU ahora Informado.



El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del PAU; a los que, según establece el Artículo 120.4 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, antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

En cuanto a los Gastos de Urbanización tanto del ámbito espacial de la Actuación Urbanizadora que ahora se Informa, como fuera de él; se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1ª del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, relativo a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

3.2.- HERENCIA-Modificación Puntual nº 1/2024 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a la “Compatibilidad de Uso” en el Área de Tolerancia Industrial 4-04, así como a la Redelimitación de esta, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Entrada del Expediente en la Delegación Provincial de Fomento:** Mediante Registro Electrónico nº 3.354.599, del 30 de agosto de 2024.
- **Autor Documento Urbanístico:** “Estudio de Arquitectura y Urbanismo”, Llorens, Fornés y Navarro, S.L.P.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** febrero 2024
- **Población:** 8.385 Habitantes (INE 1-1-2023)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPU de 4 de febrero de 1998, DOCM de 6 de marzo de 1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Herencia a instancias de “CONSUM”, Sociedad Cooperativa Valenciana.

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

**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 el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”. No obstante, considerando la finalidad de la Modificación Puntual, se puede prescindir del mencionado trámite.

1º Información Pública:

- DOCM nº 49, de 8 de marzo de 2024.
- Diario La Tribuna, de 11 de septiembre de 2024
- Publicación Diario: sin la publicación en uno de los periódicos de mayor difusión de esta Comunidad Autónoma, a la que se refiere el Artículo 36.2.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 de la LOTAU.
- Resultado de la Información Pública, de la única exposición pública realizada: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Sin trámite de “Consulta” a los Ayuntamientos colindantes al Término Municipal de Herencia. No obstante, considerando la finalidad y ubicación del suelo afectado por la Modificación Puntual, se considera que se puede prescindir perfectamente del mismo.

- Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU:
 - Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 26 de febrero de 2024, cuyo literal es el siguiente: *“La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, ya que no afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación”*.
 - Informe en materia de Accesibilidad de la Delegación Provincial de Bienestar Social, de fecha 5 de julio de 2024, cuyo literal es el siguiente: *“Revisada la documentación aportada, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone afección en materia de Accesibilidad”*.



- 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 del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOT y U. **Informe que le fue remitido al Ayuntamiento de Herencia, para conocimiento y efectos oportunos del mismo, en fecha 9 de septiembre de 2024 (R.E. de Salida nº 929.477), y que a su vez provocó que a la vista del mencionado Informe, el Ayuntamiento solicite de la CPOTyU, mediante escrito remitido en fecha 20 de septiembre de 2024 (R.E. de Entrada nº 3.654.869), lo que en base a las justificaciones correspondientes, se refleja literalmente a continuación:**

II.- Que con fecha 11 de septiembre de 2024 se procedió a publicar anuncio en el periódico La Tribuna de Ciudad Real, sometiendo a una nueva exposición pública de 30 días hábiles, el proyecto de Modificación Puntual del Ámbito de Tolerancia Industrial 4-04- de las Normas Subsidiarias de Herencia y cambio de uso, inicialmente aprobado.

III.- Que con fecha 16/09/2024, nº de registro de entrada: 6336, se recibe requerimiento del Jefe del Servicio de Urbanismo de Ciudad Real, relativo al cumplimiento de las consideraciones administrativas y observaciones técnicas contenidas en el mismo necesarias para la aprobación de la citada Modificación Puntual.

IV.- Que existe una necesidad imperiosa para impulsar proyectos en marcha en la localidad y que dependen de la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de la modificación puntual de referencia y nuevas oportunidades en la actividad económica en la localidad.

Por lo expuesto,

SOLICITO: A la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que teniendo por presentado este escrito y por efectuadas las alegaciones en él contenidas, se sirva admitirlo, y en su virtud, **ACUERDE: La aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Herencia de referencia, condicionada a la inexistencia de alegaciones de la publicación realizada en el periódico La Tribuna de Ciudad Real en fecha 11 de septiembre de 2024 y a la nueva aprobación inicial de esta segunda publicación que realizará el Pleno del Ayuntamiento de Herencia, una vez haya concluido el citado nuevo periodo de información pública y el cumplimiento en consecuencia de las consideraciones administrativas y observaciones técnicas contenidas en el requerimiento del Jefe de Servicio de Urbanismo de Ciudad Real.**

- **Otros Informes Sectoriales:**

- Informe Favorable, con observaciones respecto a una chimenea ubicada en la calle San Bartolomé, incluida en el Inventario de Patrimonio Cultural de Herencia con el nº 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



elemento 713040155, del Servicio de Cultura (Expte.: 24.0537) de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 20 de marzo de 2024.

- Informe Favorable (Ref.: URBA 5/24-MCGC) de fecha 20 y 24 de marzo de 2024, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, y del que se destaca que la Modificación Puntual no suponga ningún incremento ni de aguas residuales respecto al vertido actual del municipio, ni de consumo hídrico; no existiendo, además, afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado.
- **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:** Resolución de 10/07/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (Expte.: SIY3/2024/CR/00002) de la Modificación Puntual 1/2024 de las Normas Subsidiarias de Herencia, Área de Tolerancia Industrial 4.04 promovida por Consum, Sociedad Cooperativa Valenciana (DOCM nº 138, del 18 de julio de 2024).

3º Aprobación Inicial:

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

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

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

1.- Facilitar que en el ámbito del Área de Tolerancia Industrial 4-04 delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Herencia se puedan implantar “Equipamientos Comerciales” de las características de la cadena alimentaria que promueve la presente Modificación Puntual, para lo que se adecúan las condiciones urbanísticas del mencionado ámbito, al objeto de permitir, por lo pronto, el establecimiento de una actividad “Comercial” en Naves Industriales ya existentes en él, habida cuenta de que no hay pendientes obligaciones urbanísticas relativas a procesos de urbanización o de cesión que afecten al Área afectada.

2.-Limitar de forma progresiva el Uso Industrial actualmente existente, al objeto de que este vaya trasladándose fuera del núcleo urbano, propiciando alternativamente la implantación de Usos Compatibles con el entorno urbano circundante en el que se emplazan las Naves Industriales existentes.

3.-Además, también se plantea la “Redelimitación” del mencionado ámbito delimitado en la NN.SS., al objeto de excluir del mismo una Parcela de Titularidad Municipal sobre la que actualmente existe un Edificio Dotacional Público, concretamente la “Escuela Municipal de Música”.



4.-En líneas generales, se comprueba que la Modificación Puntual no altera las condiciones de gestión urbanística que afectan al Área de Tolerancia Industrial 4-04, pero en cambio, si permite el desarrollo de un Uso Compatible con el entorno urbano inmediato en el que se emplaza dicho ámbito, con el claro objetivo de reemplazar y desplazar así el Uso Industrial, sin necesidad de acometer operaciones de gestión.

4.- OBJETO Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN CUANTO A LOS DOS OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN, ES EL SIGUIENTE:

1.-En cuanto a la posibilidad de desarrollar Usos Comerciales:

El Suelo donde se localiza el Área de Tolerancia Industrial de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Herencia, denominada ATI 4-04, según los razonamientos y justificaciones que se recogen en el Documento Técnico correspondiente tendría la consideración “Urbano Consolidado”, cuenta con todas las Infraestructura Urbanísticas, no siendo necesario acometer ningún Proyecto de Urbanización. El Área está delimitada por las calles Los Huertos, Gómez Montalbán, Avenida de Alcázar y Plaza de la Libertad.

De forma resumida, lo que pretende el Ayuntamiento es limitar el Uso Industrial existente en el ATI 4-04, de forma que empieza por permitir el Uso Comercial en la planta baja de las edificaciones Industriales existentes en la huella de la mencionada Área.

No obstante, se advierte que, aunque el Ayuntamiento se refiere a “Cambio” de Uso, realmente de lo que se trata es de añadir un nuevo Uso “Compatible” con los ya permitidos, concretamente el “Uso Comercial”, ya que el Uso Industrial en Categorías (1) y (2) y Situación (1) y (2), actualmente está permitido y lo continuará estando con la Aprobación Definitiva de la presente MP nº 1/2024.

Atendiendo a lo que se pretende respecto de la permisibilidad del Uso Comercial en Naves Industriales ya existentes, la Modificación Puntual afecta directamente al Artículo 103 (Epígrafe 5.5.4.) de la Normativa Urbanística de las mencionadas NN.SS.; de forma que el literal del mencionado Artículo, actualmente y modificado, es el que se recoge a continuación:

Artículo 103/Actualmente.

5.5.4. ZONA 4. AREAS DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

En ellos se recogen los condicionantes de usos industriales que existen consolidados en la actualidad.

No obstante, se favorecerán todas aquellas actuaciones tendentes a su traslado a zonas adecuadas fuera del ámbito Residencial.

Para su reconversión a uso residencial, al área delimitada serán de aplicación las normas urbanísticas del entorno urbano donde se ubica.

Se permiten obras de reforma, consolidación y ampliación que mantengan el uso actual, no permitiéndose el cambio de uso.



Si se produce el traslado o el cierre de la industria, estas zonas podrán desarrollarse como Unidades de Ejecución con un aprovechamiento medio a determinar, y un desarrollo con las condiciones generales señaladas para ellas en estas normas según Artº. 105

Con la Modificación Puntual, el **Artículo 103/Modificado**, quedaría con el siguiente literal, destacándose en negrita los cambios que se introducen en el mencionado Artículo.

Artículo. 103/Modificado.

5.5.4. ZONA 4. AREAS DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

En ellos se recogen los condicionantes de usos industriales que existen consolidados en la actualidad.

No obstante, se favorecerán todas aquellas actuaciones tendentes a su traslado a zonas adecuadas fuera del ámbito Residencial.

Para su reconversión a uso residencial, al área delimitada serán de aplicación las normas urbanísticas del entorno urbano donde se ubica.

*Se permiten obras de reforma, consolidación y ampliación que mantengan el uso actual, no permitiéndose el cambio de uso, **salvo en el área de tolerancia industrial 4-04, en donde se permite el cambio de uso al comercial sin que se produzca incremento de aprovechamiento. Las edificaciones que pasen a uso comercial en el área de tolerancia industrial 4-04 no tendrán limitación en el fondo edificable.***

Si se produce el traslado o el cierre de la industria, estas zonas podrán desarrollarse como Unidades de Ejecución con un aprovechamiento medio a determinar, y un desarrollo con las condiciones generales señaladas para ellas en estas normas según Artº. 105.

Las parcelas catastrales afectadas por la Compatibilidad de Uso Comercial del ATI 4-04 son las 9879001VJ6597N (parcialmente), 9879026VJ6597N, 9879029VJ6597N, 9879030VJ6597N, 9879031VJ6597N y 9879034VJ6597N, con un total de superficie construida actual de 9.084,00 m²c.

No obstante, se aclara que el Uso Comercial ya está permitido, pero limitado a “Edificios de Vivienda” extendiéndose ahora la permisibilidad del Uso Comercial a las Naves existentes con Uso Industrial, posibilidad que persigue disminuir e incluso erradicar este último Uso en el ATI 4-04.

A continuación, se inserta la Ficha del ámbito 4-04, mediante la que se compara la situación actual y modificada, donde se pueden comprobar los cambios que provoca la Modificación Puntual.





5.1. FICHA ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL 4-04

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL 4-04 VIGENTE		ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL 4-04 PROYECTADO	
ALTURAS	CORNISA	10,90m		10,90m	
	Nº PLANTAS	3 (baja +2)		3 (baja +2)	
	BAJO CUBIERTA	45º o 100% de pdte. Solo en Avda.		45º o 100% de pdte. Solo en Avda.	
VOLUMEN	SUPERFICIE PARCELA	Mínima 120m ² Fachada mínima 7m		Mínima 120m ² Fachada mínima 7m	
	VOLUMEN	Sin determinar		Sin determinar	
	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	Sin determinar		Sin determinar	
	VUELO MÁXIMO	7% ancho calle, 60 cm máximo <80% ancho acera		7% ancho calle, 60 cm máximo <80% ancho acera	
	% MIRADORES	No se permiten		No se permiten	
PATIOS	DIAMETRO	Mínimo 3m>1/3 altura patio		Mínimo 3m>1/3 altura patio	
	SUPERFICIE	Mínima 9m ²		Mínima 9m ²	
SITUACIÓN	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	P. baja	Fondos <25m hasta el 100% Fondos >25m el 50% del exceso	P. baja	Sin limitación
		P. altas	25m máximo desde la línea de fachada	P. altas	25m máximo desde la línea de fachada
	SEPARACIÓN LINDES	Edificación manzana cerrada C		Edificación manzana cerrada C	
	SOLARES EN ESQUINA	25m en el mismo solar Art.87		25m en el mismo solar Art.87	
OCUPACIÓN	LOCALES COMERCIALES	Fondos <25m hasta el 100% Fondos >25m el 50% del exceso		Sin limitación	
USOS	VIVIENDA	Unifamiliar y colectiva		Unifamiliar y colectiva	
	COMERCIAL	En edificios de vivienda		En edificios de vivienda Aislados Naves existentes	
	INDUSTRIAL	Categorías (1) y (2) Situación (1) y (2)		Categorías (1) y (2) Situación (1) y (2)	
	USO PÚBLICO	Categorías (1) a (8)		Categorías (1) a (9)	
SUPERFICIE		9.385 m ²		8.164 m ²	

2.- En cuanto al Suelo que se excluye del Área de Tolerancia Industrial 4-04:

Se trataría de excluir la parcela catastral 9879007VJ6597N0001HM sobre la que actualmente se ubica la “Escuela Municipal de Música”, cuya superficie asciende a 1.058,00 m²c. El suelo excluido, quedará Calificado por su interés público, con Uso Residencial, dentro de la Zona “Núcleo Central” de las NN.SS.

El suelo excluido del ámbito, que pasará a uso Residencial, según los cuadros que se insertan a continuación, ascendería a: 9306,00 m²s – 8.126,00 m²s = **1.180,00 m²s**





5.2. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

SITUACION ACTUAL		
	OCUPADA / PARCELA m ²	CONSTRUIDA m ²
9879001VJ6597N*	3.842	3.327
9879007VJ6597N (parcela titularidad pública)	1.180	1.058
9879026VJ6597N	1.457	1.385 (según catastro) <i>Superficies construidas pendientes de verificar dado que en parte de las construcciones hay dos alturas</i>
9879029VJ6597N	299	456
9879030VJ6597N	302	455
9879031VJ6597N	1.637	1.814
9879034VJ6597N	589	589 (según catastro) <i>Superficies construidas pendientes de verificar dado que en parte de las construcciones hay dos alturas</i>
TOTAL	9.306	9.084

SITUACION PROYECTADA		
	OCUPADA / PARCELA m ²	CONSTRUIDA m ²
9879001VJ6597N*	3.842	3.327
9879026VJ6597N	1.457	1.385 (según catastro) <i>Superficies construidas pendientes de verificar dado que en parte de las construcciones hay dos alturas</i>
9879029VJ6597N	299	456
9879030VJ6597N	302	455
9879031VJ6597N	1.637	1.814
9879034VJ6597N	589	589 (según catastro) <i>Superficies construidas pendientes de verificar dado que en parte de las construcciones hay dos alturas</i>
TOTAL	8.126	8.026

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





CUADRO COMPARATIVO SITUACIÓN ACTUAL/SITUACION PROYECTADA ÁMBITO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL 4-04		
	SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTADA m ²
9879001VJ6597N*	3.327	3.327
9879007VJ6597N (parcela titularidad pública)	1.058	Se sale del ámbito
9879026VJ6597N	1.385 (según catastro) <i>Superficies construidas pendientes de verificar dado que en parte de las construcciones hay dos alturas</i>	1.385 (según catastro) <i>Superficies construidas pendientes de verificar dado que en parte de las construcciones hay dos alturas</i>
9879029VJ6597N	456	456
9879030VJ6597N	455	455
9879031VJ6597N	1.814	1.814
9879034VJ6597N	589 (según catastro) <i>Superficies construidas pendientes de verificar dado que en parte de las construcciones hay dos alturas</i>	589 (según catastro) <i>Superficies construidas pendientes de verificar dado que en parte de las construcciones hay dos alturas</i>
TOTAL	9.084	8.026

PARCELA 9879007VJ6597N		
	INCLUIDA EN ÁMBITO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL 4-04	INCLUIDA EN ZONA NÚCLEO CENTRAL
	CONSTRUIDA ACTUAL m ²	CONSTRUIDA ACTUAL m ²
9879007VJ6597N (parcela titularidad pública)	1.058	1.058

5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse según se detalla a continuación:

1.- Comprobada la inexistencia de la publicación que deberían haber realizado en uno de los periódicos de mayor difusión de esta Comunidad Autónoma, a la que se refiere el Artículo 36.2.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 de la LOTAU.

Por lo que el Ayuntamiento de Herencia, deberá:

-Publicar el objeto de la Modificación Puntual en uno de los periódicos a los que se hace referencia. Exigencia ya cumplida mediante la publicación realizada en el periódico La Tribuna de Ciudad Real de fecha 11 de septiembre de 2024.

-Acreditar mediante nuevo Certificado Municipal correspondiente el resultado de la nueva Información Pública realizada.

-Volver a Aprobar Inicialmente la Modificación Puntual de referencia, mediante nuevo acuerdo de Ayuntamiento Pleno similar al que nos han aportado.

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



2.- A efectos de justificar lo que establece el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; se deberá presentar la “solicitud” de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá incluir las justificaciones que se indican a continuación:

1.-En cuanto a la posibilidad de desarrollar Usos Comerciales:

1.- Deberá aclararse la situación en la que quedaría el Suelo y Edificaciones Industriales existentes que se beneficiarán de la posibilidad de desarrollar en ellas el Uso Comercial que facilitará implantar la presente Modificación Puntual, una vez que haya cesado la actividad comercial; ya que, si cesara el Uso Comercial la posibilidad de retomar el Uso Industrial continuaría siendo viable, puesto que este último Uso continuaría estando permitido.

Posibilidad, la del retorno al Uso Industrial al que se hace referencia, que chocaría con los argumentos relativos a la eliminación progresiva del Uso Industrial del ámbito del ATI 4-04.

2.- En cuanto al Suelo que se excluye del Área de Tolerancia Industrial 4-04:

-Deberá incorporarse la Ordenanza Municipal de la Zona “Núcleo Central” de las NN.SS. de Herencia que le resultará aplicable a los 1.180,00 m²s que se excluyen del ATI 4-04, y sobre el que actualmente está ubicada la “Escuela Municipal de Música”, debiendo indicarse el posible incremento de edificabilidad entre la Calificación Urbanística actual y la que plantea la Modificación Puntual (Zona “Núcleo Central”), aun tratándose de Suelo de titularidad municipal.

-Relacionado con el apartado anterior, también deberá indicarse la posible “Situación de Fuera de Ordenación” en la que quedará la mencionada Escuela Municipal de Música, si es que fuera el caso.

-Igualmente, y en el marco de lo que establece el Artículo 69 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, deberá justificarse si fuera el caso, como le afecta al cambio de Uso del Suelo Dotacional a Suelo Residencial de los mencionados 1.180,00 m²s, partiendo de la base de que actualmente en el ámbito del Área 4-04, y entre otros Usos, se permite el Uso de Vivienda en las tipologías Unifamiliar y Colectiva.



- ❖ La representante de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en materia de medio ambiente, D^a Mónica Carolina Sánchez Romano comenta que en el informe ambiental estratégico la aprobación está condicionada a informe de riesgo de inundaciones e informe favorable de Cultura, preguntando si eso se ha aportado.
- ❖ El Sr. Ponente indica que en su informe de ponencia ya lo recoge y será una de las condiciones que también se incluirían.

Se plantea a la Comisión si se opta por dejar pendiente, o se aprueba condicionado al resultado de la publicación (que ya ha hecho el Ayuntamiento) y de la presentación de los informes recogidos en el Estudio Ambiental (riesgo de inundaciones y Cultura).

Tras un breve debate se acuerda que se apruebe condicionado y si surge alguna novedad volverá a pasar por Comisión.

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, valorada la solicitud del Ayuntamiento de Herencia en su escrito de fecha 20 de septiembre de 2024 (R.E. de entrada nº 3.654.869), en cuanto a que la CPOTyU:

ACUERDE: *La aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Herencia de referencia, condicionada a la inexistencia de alegaciones de la publicación realizada en el periódico La Tribuna de Ciudad Real en fecha 11 de septiembre de 2024 y a la nueva aprobación inicial de esta segunda publicación que realizará el Pleno del Ayuntamiento de Herencia, una vez haya concluido el citado nuevo periodo de información pública y el cumplimiento en consecuencia de las consideraciones administrativas y observaciones técnicas contenidas en el requerimiento del Jefe de Servicio de Urbanismo de Ciudad Real.*

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, **CONDICIONANDO** la misma a las condiciones asumidas y propuestas por el Ayuntamiento de Herencia en su escrito de fecha 20 de septiembre de 2024 (R.E. de Entrada nº 3.654.869).

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

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



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 RÚSTICO

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

4.1 – SECTOR PRIMARIO / INDUSTRIAL / TERCIARIO / OTROS:

4.1.1. - ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 12/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA

**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



PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 4,581 MWp, DENOMINADA “FV ALMODÓVAR”, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN SUBTERRÁNEA DE 15 KV, CON CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, promovido por DEVO SOLAR SIEBEN, 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 53, Parcelas 185, 186, 187, 188 y 669. Parajes “Horcajuelo y Cañada Hormiguita”
- **En cuanto a la Línea Eléctrica de Evacuación:**

Además, hasta alcanzar el punto de vertido correspondiente, existe afección a los siguientes Polígonos Catastrales y Parcelas, por las que discurrirá la Línea Eléctrica de Evacuación, que será subterránea, cuya longitud total ascenderá a 2.774,00 m, y a las que no se hace referencia de ningún tipo en las dos publicaciones de que fue objeto la Calificación Urbanística:

- **Polígono 53**, correspondiente a las parcelas 9010, 9015, 9019, 9020, 9021, 9022 y 9023.
- **Polígono 54**, correspondiente a las parcelas 9003, 9007, 9014, 9015 y 9019.
- **Polígono 55**, correspondiente a la parcela 9007 y 235, encontrándose ubicada en ésta última parcela la instalación donde está el punto de conexión y vertido.

También se verá afectada la carretera autonómica CM-4110, variante de población de Almodóvar del Campo, ya que la mencionada Línea Eléctrica de Evacuación, hasta alcanzar el punto de vertido a Red, la cruzará igualmente de forma soterrada a la altura del p.k. 53+360.

- **Número de Fincas Registrales:** Se desconocen.
- **Acceso previsto a las Parcelas:** El acceso general a la PSF se realizará desde la rotonda donde confluyen la CM-4115 y CM-4110, desde la que se realiza un itinerario por caminos existentes de aproximadamente 3 Km. Concretamente, la puerta de acceso a la PSF se situará en el Camino de las Huertas de Argamasilla.
- **Suelo Rústico según las NN.SS./Almodóvar del Campo:** de Reserva.
- **Superficie total aproximada de las parcelas vinculadas a la PSF:** 10,25 Has.
- **Superficie aproximada ocupada/vallada por la PSF:** 8,91 Has.
- **Superficie aproximada ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación (LEE):** 0,2774 Has.
- **Superficie aproximada vinculada a la Calificación Urbanística (PSF + LEE):** 8,91 Has. + 0,2774 Has. = 9,1874 Has.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.

**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



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

-Proyecto Técnico-Administrativo de Parque Fotovoltaico “ALMODÓVAR” y su línea de evacuación subterránea de 15 KV, redactado el 29/08/2023 por el Graduado en Ingeniería Eléctrica (Rama Industrial) D. Carlos Manuel Vázquez Jiménez sin visar.

-Presupuesto de Parque Fotovoltaico “ALMODÓVAR” y su línea de evacuación subterránea de 15 KV, redactado en agosto de 2023 por el Graduado en Ingeniería Eléctrica (Rama Industrial) D. Carlos Manuel Vázquez Jiménez sin visar.

-Memoria Urbanística de Parque Fotovoltaico “ALMODÓVAR”, redactado en noviembre de 2023 por el Graduado en Ingeniería Eléctrica (Rama Industrial) D. Carlos Manuel Vázquez Jiménez sin visar.

- **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 (PSF + LEE + Punto de vertido) son las siguientes:

- Finalidad: Vertido a Red.
- Superficie total entre todas las Parcelas Catastrales: 10,25 Has.
- Superficie vallada por la Instalación Solar: 8,91 Has.
- Superficie ocupada por la Instalación Solar (vallado + posibles caminos + posibles barreras vegetales): 8,91Has. +0,2774 Has = 9,1874 Has.
- Longitud total de la Línea de Evacuación hasta el punto de vertido: 2.774,00 m
- Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación (Longitud total Línea de Evacuación x 1,00 m de ancho): 2.774,00 m²
- Superficie total vinculada a la Calificación Urbanística, (vallado + posibles caminos + posibles barreras vegetales) + (superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación): 8,91 Has. + 0,2774 Has. = 9,1874 Has.
- Longitud total del vallado perimetral: 2.340,00 m
- Potencia Pico en Paneles: 4,581 MWp
- Potencia Nominal: 3,67 MWn, coincidente con la potencia de acceso.
- Potencia de Acceso: 3,67 MWa
- Número de Módulos Fotovoltaicos: 6.888
- Potencia Pico de los Módulos: 665 Wp
- Número de Inversores: 2
- Número de Transformadores: 2
- Línea de Evacuación de la energía hasta alcanzar el punto de vertido: Subterránea.
- Voltaje de la Línea de Evacuación: 15 KV
- Identificación del Punto de Entronque/Vertido a Red: Centro de seccionamiento (CS_FV_Almodóvar), ubicado en la SET Almodóvar. (Parcela 235, del Polígono 55) Ref. Catastral: 13015A055002350000IF

**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



-Titular del Punto de vertido: ELECTRO DISTRIBUCIÓN ALMODÓVAR DEL CAMPO S.A. C/ Plaza del Pilar s/n CP 13580 Almodóvar del Campo (Ciudad Real).
-Autorización de Punto de Entronque/Vertido a Red: Se aporta (Ref. 4LLRWB), data del 31 de agosto de 2023.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional (PSF + Infraestructuras de Interconexión hasta punto de vertido a Red): 3.219.155,68 €**

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 40, de 26/febrero/2024.
 - Diario La Tribuna de 20/febrero/2024.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística, mediante Registro Electrónico de fecha 28 de febrero de 2024 (Entrada nº 773.328).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 21 de noviembre de 2023.
3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el “Comparativo”, de fecha 26 de junio de 2024, 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 19 de marzo de 2024, 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 22 de mayo de 2024, 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**

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



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 febrero de 2024, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALMODÓVAR”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01557)

-Resolución, con condicionantes, de 16/01/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto de construcción PSF Almodóvar de 4,58 MWp e infraestructura de evacuación (Expte.: PRO-CR-23-1655), situado en el término municipal de Almodóvar del Campo (Ciudad Real), cuya promotora es Devo Solar Sieben, S.L. (DOCM nº 20, de 29 de enero de 2024)

-Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 24.0542), de fecha 13 de marzo de 2024, 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 en relación con la Resolución R1 de “Prospección Arqueológica”

-Informe Favorable, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU24/033), de fecha 29 de abril de 2024, al cruzar de forma soterrada la Línea Eléctrica de Evacuación de la PSF el cauce estacional del “Arroyo de la Calera”, y del que se destaca la necesidad de la tramitación del correspondiente expediente de autorización de obras dentro, o sobre, el Dominio Público Hidráulico.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural, Ref.: 145/23 (III) Informes Ambientales VDU/SMC, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de junio de 2024, al verse afectada la “Vereda arroyo de la Calera” por el cruzamiento soterrado de la Línea Eléctrica de Evacuación de la PSF, destacándose la necesidad de tener que tramitar el correspondiente expediente de ocupación. Informe relacionado con otro anteriormente emitido por el mencionado Servicio en fecha 7 de marzo de 2024.

-Informe, con condicionantes, de la Dirección General de Carreteras (Referencia: CR-10095-23-SC) de la Consejería de Fomento, firmado en fechas 26 y 27 de marzo de 2024, al verse afectada la variante de población de titularidad autonómica, CM-4110, a la altura del p.k. 53+360, por el cruce soterrado de la Línea Eléctrica de Evacuación de la PSF hasta alcanzar el punto de vertido a Red.

**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 representante de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en materia de medio ambiente, D^a Mónica Carolina Sánchez Romano realiza la observación de que ha detectado que hay diferencia de parcelas en E.I.A informe D.Gral de Transición energética, parcelas 231 y 232 aparecían y ahora no están y plantea si esto tiene incidencia en Urbanismo.

El Sr. Ponente, D. Antonio Mateo Sánchez manifiesta que efectivamente no están esas parcelas indicando que estamos teniendo incidencias de este tipo porque empiezan el proyecto con más parcelas y luego van reajustando reduciendo parcelas. Señala que en su informe recoge que lo comuniquen a esas Direcciones Generales si han reajustado.

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

ACUERDO CPOTyU:

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

- 0. Realizar nueva publicación de la Calificación Urbanística de referencia, que complemente las dos publicaciones realizadas, a efectos de especificar y concretar el recorrido/trayectoria de la Línea Eléctrica de Evacuación hasta alcanzar el punto de vertido de la energía generada por la PSF a la red.**

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Por este motivo, deberán hacer referencia expresa a la afección a las siguientes Parcelas y Polígonos Catastrales correspondientes, que se especifican a continuación:

-Polígono 53, correspondiente a las parcelas 9010, 9015, 9019, 9020, 9021, 9022 y 9023.

-Polígono 54, correspondiente a las parcelas 9003, 9007, 9014, 9015 y 9019.

-Polígono 55, correspondiente a la parcela 9007 y 235, encontrándose ubicada en ésta última parcela la instalación donde está el punto de conexión y vertido.

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 febrero de 2024, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALMODÓVAR”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01557)

-La Resolución, con condicionantes, de 16/01/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto de construcción PSF Almodóvar de 4,58 MWp e infraestructura de evacuación (Expte.: PRO-CR-23-1655), situado en el término municipal de Almodóvar del Campo (Ciudad Real), cuya promotora es Devo Solar Sieben, S.L. (DOCM nº 20, de 29 de enero de 2024)

-El Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 24.0542), de fecha 13 de marzo de 2024, 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 en relación con la Resolución R1 de “Prospección Arqueológica”

-El Informe Favorable, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU24/033), de fecha 29 de abril de 2024, al cruzar de forma soterrada la Línea Eléctrica de Evacuación de la PSF el cauce estacional del “Arroyo de la Calera”, y del que se destaca la necesidad de la tramitación del correspondiente expediente de autorización de obras dentro, o sobre, el Dominio Público Hidráulico.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural, Ref.: 145/23 (III) Informes Ambientales VDU/SMC, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de junio de 2024, al verse afectada la “Vereda arroyo de la Calera” por el cruzamiento soterrado de la Línea Eléctrica de Evacuación de la PSF, destacándose la necesidad de tener que tramitar el correspondiente expediente de ocupación. Informe relacionado con otro anteriormente emitido por el mencionado Servicio en fecha 7 de marzo de 2024.

-El Informe, con condicionantes, de la Dirección General de Carreteras (Referencia: CR-10095-23-SC) de la Consejería de Fomento, firmado en fechas 26 y 27 de marzo de 2024, al verse afectada la variante de población de titularidad autonómica, CM-4110, a la altura del p.k. 53+360, por el cruce soterrado de la Línea Eléctrica de Evacuación de la PSF hasta alcanzar el punto de vertido a Red.

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

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

**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



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

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

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

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



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 Energéticos de Titularidad Privada”, en relación directa

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



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.

4.1.2. - ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 15/2024 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la SUSTITUCIÓN DE LA CUBIERTA DE UNA EDIFICACIÓN AGRÍCOLA, promovido por D. MARIANO TOMÁS POZO GÓMEZ 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 110, Parcela 86, Paraje “Morros”.
- **Referencia Catastral de la parcela donde se ubica la Edificación a la que se le sustituirá la cubierta:** 13015A110000860000JL.
- **Finca Registral:** Sin inscripción registral, por ausencia de Finca Registral.
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde la carretera CR-4131, de Alamillo a la aldea de San Benito.
- **Suelo:**
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Natural), al estar incluida la parcela vinculada a la Calificación Urbanística dentro de los límites del “Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona”
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, ya que según recoge el Informe del Servicio de Cultura (Expte.: 23.2545), de fecha 17 de noviembre de 2023, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes: *“Revisada la documentación obrante en el Inventario de Patrimonio Cultural, se ha comprobado que, salvo error u omisión, los terrenos donde se encuentra la edificación, se incluyen en el ámbito de Protección Arqueológica A.22 Los Morros, que contiene el yacimiento 07130150139Y Los Morros, adscrito al periodo Calcolítico y la Edad de Bronce”*.
- **Superficie de la parcela:** 217.904 m²s (21,7904 Has.)
- **Superficie construida de la edificación existente:** 31,16 m²c.

<p>Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real</p>	<p>Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es</p>	<p>www.castillalamancha.es</p>
<p>Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real</p>		



- **Superficie de la cubierta a sustituir a la que se refiere la Calificación Urbanística:** 31,16 m²c.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto Básico y de Ejecución de Sustitución de Cubierta. Laura Núñez Villalón, Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, Demarcación de Ciudad Real, el 15 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):

La Calificación Urbanística plantea la sustitución de la cubierta, a dos aguas, de una edificación destinada a almacenar aperos que presenta un estado en precario, no disponiendo de ningún tipo de instalación ni de estancia vividera.

El paso del tiempo y la falta de mantenimiento han provocado que la cubierta se encuentre en un estado muy peligroso.

La cubierta a sustituir es de teja curva sobre una subestructura de madera y actualmente presenta un estado lamentable y ruinoso. Todo ello será desmantelado.

La nueva cubierta se realizará mediante paneles tipo sándwich imitación teja apoyados sobre una estructura metálica.

Una vez desmontada la estructura existente, se realizará un zuncho de coronación de hormigón armado, sobre el que se dispondrá la nueva estructura metálica.

Las actuaciones que se prevén realizar son las siguientes:

- 1º Se procederá al desmontaje de toda la cubierta de teja y madera.
- 2º Se realizará la nivelación y el atado de los muros perimetrales de mampostería.
- 3º Finalmente se ejecutará la estructura metálica y posteriormente se cubrirá con la chapa tipo sándwich imitando teja.

La altura actual a la que se encuentra la cubierta a sustituir es de 2,80 m al alero y de 3,40 m a la cumbrera de la edificación.

Una vez que esté ejecutada la nueva cubierta, está previsto que la altura de esta sea de 3,05 m al alero y de 3,65 m a cumbrera.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 4.770,29 €.



ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 226, de 24/noviembre/2023.
- Diario La Tribuna de 17/noviembre/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 8 de marzo de 2024 (Entrada nº 911.960).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 4 de septiembre de 2023
3. Se aportan diferentes Informes Técnicos Municipales, de entre los que se destaca el “Comparativo” emitido el 22 de febrero de 2024, relativo al cumplimiento de la Calificación Urbanística respecto de la Normativa Urbanística establecida en las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal, al Reglamento de Suelo Rústico y al Texto Refundido de la LOTAU e ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico/Consejería de Fomento; así como a la inexistencia de Riesgo de Formación de Núcleo de Población.
4. Igualmente, se aporta Certificado Municipal, con el Vº Bº del alcalde de Almodóvar del Campo, del acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria del 22 de febrero de 2024, relativo a la conveniencia de la Calificación Urbanística de referencia para los intereses generales del municipio, al considerarse que la explotación de las fincas agrícolas de manera sostenible contribuye a la conservación de la biodiversidad del propio Parque Natural Valle de Alcudía y Sierra Madrona, siendo la construcción solicitada necesaria para ello.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 15 de febrero 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 Favorable, con cuatro condicionantes técnicos, de fecha 3 de mayo de 2023, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudía y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: 2023/102/Valle de Alcudía y Sierra Madrona).

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 Ambiental Favorable, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00669) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido el 9 de enero de 2024. Se destaca del mencionado Informe Ambiental el hecho de que el proyecto de Sustitución de cubierta a la que se refiere la Calificación Urbanística de referencia no deba someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte.: 23.2545), de fecha 17 de noviembre de 2023, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, del que se destaca que: *“Revisada la documentación obrante en el Inventario de Patrimonio Cultural, se ha comprobado que, salvo error u omisión, los terrenos donde se encuentra la edificación, se incluyen en el ámbito de Protección Arqueológica A.22 Los Morros, que contiene el yacimiento 07130150139Y Los Morros, adscrito al periodo Calcolítico y la Edad de Bronce”*; así como que la actuación solicitada sea “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural, a la continuidad de la tramitación administrativa, bajo las prescripciones normativas, técnicas o condiciones particulares, reflejados en el Informe.

-Informe Favorable, con observaciones, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU 23/185-ANP-MCGC), fechado el 4 de diciembre de 2023, relativo al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los Usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables. Del mencionado Informe se destaca la no afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, ya que, la Edificación a la que se le sustituirá la Cubierta se ubica a unos 650 m al oeste del arroyo de la Culebrilla.

- ❖ 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 la Edificación destinada a Almacén de aperos a la que se le pretende sustituir la Cubierta”, 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

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 Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística , además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Artículo 2º de las Ordenanzas Regulatoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características generales del Suelo No Urbanizable. Protecciones, Zona de tratamiento especial “A”, de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento se 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:

-El Informe Favorable, con cuatro condicionantes técnicos, de fecha 3 de mayo de 2023, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: 2023/102/Valle de Alcudia y Sierra Madrona).

-El Informe Ambiental Favorable, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00669) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido el 9 de enero de 2024. Se destaca del mencionado Informe Ambiental el hecho de que el proyecto de Sustitución de cubierta a la que se refiere la Calificación Urbanística de referencia no deba someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte.: 23.2545), de fecha 17 de noviembre de 2023, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, del que se destaca que: *“Revisada la documentación obrante en el Inventario de Patrimonio Cultural, se ha comprobado que, salvo error u omisión, los terrenos donde se encuentra la edificación, se incluyen en el ámbito de Protección Arqueológica A.22 Los Morros, que contiene el yacimiento 07130150139Y Los Morros, adscrito al periodo Calcolítico y la Edad de Bronce”*; así como que la actuación solicitada sea “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural, a la continuidad de la tramitación administrativa, bajo las prescripciones normativas, técnicas o condiciones particulares, reflejados en el Informe.

-El Informe Favorable, con observaciones, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU 23/185-ANP-MCGC), fechado el 4 de diciembre de 2023,

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.castillalalamanca.es



relativo al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los Usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables. Del mencionado Informe se destaca la no afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, ya que, la Edificación a la que se le sustituirá la Cubierta se ubica a unos 650 m al oeste del arroyo de la Culebrilla.

-Las posibles condiciones que establezca el Informe de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, que necesariamente deberán solicitar, al verse afectada la carretera CR-4131, de Alamillo a la aldea de San Benito, en cuanto al acceso existente a la parcela donde se ubica la Edificación a la que se le sustituye la Cubierta.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

En ausencia de Finca Registral, la Inscripción a la que se hace referencia podría quedar recogida en la primera Escritura de Propiedad que se realice.

- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el “Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados” que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.

- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado



original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

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

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

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



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 de la Edificación a la que se le cambiará la cubierta, y 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. a) y 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.

4.1.3. – BRAZATORTAS - Expediente 21/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “FV ALSEMUR 2” DE 29,913 MWp (Inicialmente 39,98 MWp y 44,99 MWp) E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN ASOCIADA DE 30KV, promovido por ALSEMUR RENOVABLES, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:**
 - Polígono 5, Parcelas: 19, 51, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 566, 574, 575, 576, 578, 595, 596, 598, 599, 619, 620, 621, 622, 623, 625, 626, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636. 9016.
 - Polígono 6, Parcelas: 364, 365, 366, 372, 9007.
- **Acceso previsto a las Instalaciones:** Desde caminos colindantes al ámbito la PSF
- **Fincas Registrales:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie total entre todas las Parcelas Catastrales:** 60,5107 Has.
- **Superficie Vinculada a la Calificación Urbanística:** 55,8537 Has. (vallado + caminos + barrera vegetal) + 0,2662 Has. (superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación) = 56,1199 Has.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica considerada mas significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**

-Proyecto Básico de PSF y Línea de Evacuación (Centro de Reparto) “FV ALSEMUR 2” de **39,97708 MWp**, Enrique Benedicto Requena, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia el 24 de noviembre de 2020.

-Proyecto de Planta Solar Fotovoltaica seguidor a un eje, evacuación (Centro de reparto Y LSMT) "FV ALSEMUR 2" de **44,9988 MWp** Brazatortas (Ciudad Real), Enrique Benedicto Requena, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia el 14 de mayo de 2021.

**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



-Anexo al Proyecto de PSF y Línea de Evacuación (Centro de Reparto) “FV ALSEMUR 2” de **29,913 MWp**, Enrique Benedicto Requena, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia el 16 de septiembre de 2022.

-Anexo para Calificación Urbanística del Proyecto de Planta Solar Fotovoltaica seguidor a un eje, evacuación (Centro de reparto y LSMT) "FV ALSEMUR 2" de **29,913 MWp**, Enrique Benedicto Requena, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia el 26 de mayo 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 Instalación Solar de referencia (PSF + LEE + Punto de vertido) son las siguientes:

- Finalidad: Vertido a Red.
- Superficie total entre todas las Parcelas Catastrales: 60,5107 Has.
- Superficie vallada por la Instalación Solar: 52,4403 Has.
- Superficie ocupada por la Instalación Solar (vallado + caminos + barrera vegetal): 55,8537 Has.
- Longitud total de la Línea de Evacuación: 2.662,00 m.
- Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación (2.662,00 m x 1,00 m de ancho): 2.662,00 m²s (0,2662 Has)
- Superficie total vinculada a la Calificación Urbanística: 55,8537 Has. (vallado + caminos + barrera vegetal) + 0,2662 Has. (superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación) = 56,1199 Has.
- Longitud del vallado perimetral: 6.576,79 m
- Potencia Pico en Paneles: 29.913 MWp
- Potencia Nominal: 25,20 MWn
- Potencia de Acceso: 22,16 MWA
- Número de Módulos Fotovoltaicos: 46.020
- Potencia Pico de los Módulos: 650 W
- Número de Inversores: 6
- Número de Transformadores: 6
- Línea de Evacuación de la energía hasta alcanzar el punto de vertido: Subterránea.
- Voltaje de la Línea de Evacuación: 30 KV
- Identificación del Punto de Entronque/Vertido a Red: “SET Ojailén 30/132/400 KV”
- Titular del Punto de vertido: BRAZATORTAS RENOVABLES 400 KV AIE
- Autorización de Punto de Entronque/Vertido a Red: Se adjunta pacto de socios y permiso REE.

Respecto del punto de vertido (SET Ojailén 30/132/400 kV), se resalta que en CPOTyU de sesión del 25 de abril de 2024 se le Otorgó Calificación Urbanística a la “INSTALACIÓN DE UNA SUBESTACIÓN COLECTORA-TRANSFORMADORA (SET COMÚN) DENOMINADA “OJAILÉN” 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



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)

La mencionada Subestación 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-ALSEMUR 4:	12,69 MWn.
- FV-LAS SISONERAS 1:	31,74 MWn.
- 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, dicha 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.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 12.418.423,53 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 52, de 13/marzo/2024.
- Diario Lanza, de 13/marzo/2024.
- BOP de Ciudad Real nº 47, de 6/marzo/2024. Esta última publicación fue realizada a efectos de la futura Licencia de Actividad.



1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 28 de mayo de 2024 (Entrada nº 2.004.597).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento en fecha 6 de septiembre de 2023.
3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose de todos ellos el “Comparativo” de fecha 4 de marzo de 2024, relativo al cumplimiento del Planeamiento Territorial y Urbanístico aplicable, al tratarse, Brazatortas, de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.
4. Igualmente, se aporta “Resolución de Alcaldía” (Expte.: 48/2022) de fecha 28 de mayo 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.

Además, también se aporta Acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión extraordinaria, celebrada el 25 de junio de 2024, mediante el que se Informa Favorablemente la conveniencia de 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 se presentaron tres alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 15 de abril de 2024. Alegaciones que le fueron trasladadas al promotor de la Calificación Urbanística (Alemur Renovables, S.L.) y al Arquitecto Técnico Municipal para que Informasen al respecto.

En este sentido, se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión extraordinaria, celebrada el 25 de junio de 2024, de la que se destaca el siguiente literal del punto primero del acuerdo adoptado en relación con la presentación de las tres alegaciones:

PRIMERO. – *Desestimar las alegaciones presentadas por D. Juan José Serrano Sacristán, con D.N.I.: 51513749 M, Número Registro Entrada Documentos, 2024-E-RE-115, de fecha 03-04-2024, Número Registro Entrada Documentos, 2024-E-RE-119, de fecha 04-04-2024 y Número. Registro Entrada Documentos, 2024-E-RE-125, de fecha 08-04-2024, a la vista de los Informes*

**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



Técnicos emitidos con fecha 17 de mayo de 2024, y 24 de junio de 2024, por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Alfredo Romero Picazo, antes transcrito.

Asimismo, trasladar al interesado que, quizá hubiera sido más oportuna la presentación de estas alegaciones en distinto momento procedimental, concretamente en los trámites de información pública llevados a cabo por cada una de las administraciones sectoriales que han emitido resolución respecto del Proyecto para Planta Solar Fotovoltaica “Alsemur 2”, de 25,20 MWp de potencia y su línea de Evacuación”.

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 19 de junio de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALSEMUR 2”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01236) (DOCM nº 124, del 30 de junio de 2023)

-Resolución, con condiciones, de 09/06/2022, 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 “FV Alsemur 2” e infraestructuras de evacuación de **49,99 MWp** (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-22-1576, cuya promotora es la mercantil Alsemur Renovables, S.L. (DOCM nº 116, del 20 de junio de 2022)

-Resolución, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte.: 21.0039), Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21 de noviembre de 2022, relativa a la “Intervención Arqueológica” (Prospección del territorio...) asociada al Proyecto: Plantas Solares Fotovoltaicas Alsemur 1, Alsemur 2 y Alsemur 4 en varias parcelas de los Polígonos catastrales 5, 6 y 7 del T.M. de Brazatortas.

-Resolución, con condiciones: Particulares, Específicas y Generales, de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Clave: 13024/0715/2023/01), de fecha 15 de mayo de 2023, relativa a la Autorización de las obras de construcción de la Planta Solar Fotovoltaica “Alsemur 2” y Línea Subterránea de Evacuación, afectando al “Arroyo de Las Ventillas o de Navaperal”

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

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

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:

- 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 19 de junio de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALSEMUR 2”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01236) (DOCM nº 124, del 30 de junio de 2023)

-La Resolución, con condiciones, de 09/06/2022, 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 “FV Alsemur 2” e infraestructuras de evacuación de **44,99 MWp** (término municipal de Brazatortas,

**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



Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-22-1576, cuya promotora es la mercantil Alsemur Renovables, S.L. (DOCM nº 116, del 20 de junio de 2022).

Respecto de esta Resolución Ambiental, deberán poner en conocimiento del Servicio de Medio Ambiente, el hecho de que la misma hace referencia a **44,99 MWp**, mientras que finalmente, reducido el ámbito espacial de la PSF y las características de esta, se trate de **29,913 MWp**.

-La Resolución, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte.: 21.0039), Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21 de noviembre de 2022, relativa a la “Intervención Arqueológica” (Prospección del territorio...) asociada al Proyecto: Plantas Solares Fotovoltaicas Alsemur 1, Alsemur 2 y Alsemur 4 en varias parcelas de los Polígonos catastrales 5, 6 y 7 del T.M. de Brazatortas.

-La Resolución, con condiciones: Particulares, Específicas y Generales, de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Clave: 13024/0715/2023/01), de fecha 15 de mayo de 2023, relativa a la Autorización de las obras de construcción de la Planta Solar Fotovoltaica “Alsemur 2” y Línea Subterránea de Evacuación, afectando al “Arroyo de Las Ventillas o de Navaperal”.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el **4% del importe total de la inversión final correspondiente, en concepto de Canon de Participación Municipal (2%) y Autonómica (2%) en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.c) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.**

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

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

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

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe

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



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 las Parcelas afectadas por la presente Calificación Urbanística disponen o pretenden 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.

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 Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legítima 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:

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 la Calificación Urbanística de la Planta Solar Fotovoltaica de ahora, la consideración de esta 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.



4.1.4. – BRAZATORTAS - Expediente 22/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “FV ALSEMUR 4” DE 14,9565 MWp E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN ASOCIADA DE 30KV, promovido por ALSEMUR RENOVABLES, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:**
 - Polígono 5, Parcelas: 428, 465, 466, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 503, 506, 507, 819.
 - Nota Aclaratoria: Existen varias parcelas que coinciden con la planta FV “Alsemur 1”, estas serían las siguientes: 428, 465, 466, 490, 503, 506, 507, 819, esto es debido a que parte de las parcelas se utilizan en una plante y parte en la otra.
- **Acceso previsto a las Instalaciones:** Desde caminos colindantes al ámbito la PSF
- **Fincas Registrales:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie total entre todas las Parcelas Catastrales:** 39,9045 Has.
- **Superficie Vinculada a la Calificación Urbanística:** 20,85 Has. (vallado + caminos + barrera vegetal) + 0,0464 Has. (superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación) = 20,8964 Has.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**

- Proyecto Básico de PSF y Línea de Evacuación (Centro de Reparto) “FV ALSEMUR 4” de **19,981 MWp**, Enrique Benedicto Requena, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia el 24 de noviembre de 2020.

- Proyecto de Planta Solar Fotovoltaica seguidor a un eje "FV ALSEMUR 4" de **14,9565 MWp** Brazatortas (Ciudad Real), Enrique Benedicto Requena, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia el 30 de septiembre de 2022.

- Anexo para Calificación Urbanística del Proyecto de Planta Solar Fotovoltaica seguidor a un eje, evacuación (Centro de reparto y LSMT) "FV ALSEMUR 4" de **14,9565 MWp**, Enrique Benedicto Requena, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia el 13 de junio de 2023.

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



- **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 (PSF + LEE + Punto de vertido) son las siguientes:

- Finalidad: Vertido a Red.
- Superficie total entre todas las Parcelas Catastrales: 39,9045 Has.
- Superficie vallada por la Instalación Solar: 20,07 Has.
- Superficie ocupada por la Instalación Solar (vallado + caminos + barrera vegetal): 20,85 Has.
- Longitud total de la Línea de Evacuación: 464,00 m.
- Superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación (464,00 m x 1,00 m de ancho): 464,00 m²s (0,0464 Has.)
- Superficie total vinculada a la Calificación Urbanística: 20,85 Has. (vallado + caminos + barrera vegetal) + 0,0464 Has. (superficie total ocupada por la Línea Eléctrica de Evacuación) = 20,8964 Has.
- Longitud del vallado perimetral: 529,93 m
- Potencia Pico en Paneles: 14,9565 MWp
- Potencia Nominal: 12,60 MWn
- Potencia de Acceso: 11,08 MWa
- Número de Módulos Fotovoltaicos: 23.010
- Potencia Pico de los Módulos: 650 W
- Número de Inversores: 3
- Número de Transformadores: 3
- Línea de Evacuación de la energía hasta alcanzar el punto de vertido: Subterránea.
- Voltaje de la Línea de Evacuación: 30 KV
- Identificación del Punto de Entronque/Vertido a Red: “SET Ojailén 30/132/400 KV”
- Titular del Punto de vertido: BRAZATORTAS RENOVABLES 400 KV AIE
- Autorización de Punto de Entronque/Vertido a Red: Se adjunta pacto de socios y permiso REE.

Respecto del punto de vertido (SET Ojailén 30/132/400 kV), se resalta que en CPOTyU de sesión del 25 de abril de 2024 se le Otorgó Calificación Urbanística a 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)



La mencionada Subestación 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-ALSEMUR 4:	12,69 MWn.
- FV-LAS SISONERAS 1:	31,74 MWn.
- 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, dicha 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.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 6.169.420,51 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 52, de 13/marzo/2024.
- Diario Lanza, de 13/marzo/2024.
- BOP de Ciudad Real nº 48, de 7/marzo/2024. Esta última publicación fue realizada a efectos de la futura Licencia de Actividad.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 28 de mayo de 2024 (Entrada nº 2.005.085).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento en fecha 6 de septiembre de 2023.



3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose de todos ellos el “Comparativo” de fecha 4 de marzo de 2024, relativo al cumplimiento del Planeamiento Territorial y Urbanístico aplicable, al tratarse, Brazatortas, de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.
4. Igualmente, se aporta “Resolución de Alcaldía” (Expte.: 303/2022) de fecha 28 de mayo 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.

Además, también se aporta Acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión extraordinaria, celebrada el 25 de junio de 2024, mediante el que se Informa Favorablemente la conveniencia de 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 se presentaron tres alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 15 de abril de 2024. Alegaciones que le fueron trasladadas al promotor de la Calificación Urbanística (Alesmur Renovables, S.L.) y al Arquitecto Técnico Municipal para que Informasen al respecto.

En este sentido, se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión extraordinaria, celebrada el 25 de junio de 2024, de la que se destaca el siguiente literal del punto primero del acuerdo adoptado en relación con la presentación de las tres alegaciones:

PRIMERO. – *Desestimar las alegaciones presentadas por D. Juan José Serrano Sacristán, con D.N.I.: 51513749 M, Número Registro Entrada Documentos, 2024-E-RE-116, de fecha 03-04-2024, Número Registro Entrada Documentos, 2024-E-RE-120, de fecha 04-04-2024 y Número. Registro Entrada Documentos, 2024-E-RE-126, de fecha 08-04-2024, a la vista de los Informes Técnicos emitidos con fecha 17 de Mayo de 2024, y 24 de Junio de 2024, por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Alfredo Romero Picazo, antes transcrito. Asimismo, trasladar al interesado que, quizá hubiera sido más oportuna la presentación de estas alegaciones en distinto momento procedimental, concretamente en los trámites de información pública llevados a cabo por cada una de las administraciones sectoriales que han emitido resolución respecto del*



Proyecto para Planta Solar Fotovoltaica “Alsemur 4”, de 12,60 MWp de potencia y su línea de Evacuación”.

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 10 de octubre de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALSEMUR 4”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01527) (DOCM nº 205, del 25 de octubre de 2023)

-Resolución, con condiciones, de 24/05/2023, 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 “FV Alsemur 4” e infraestructuras de evacuación de **12,60 MWp** (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-23-1619, cuya promotora es la mercantil Alsemur Renovables, S.L. (DOCM nº 106, del 5 de junio de 2023)

-Resolución, con condicionantes, del Servicio de Cultura (Expte.: 21.0039), Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21 de noviembre de 2022, relativa a la “Intervención Arqueológica” (Prospección del territorio...) asociada al Proyecto: Plantas Solares Fotovoltaicas Alsemur 1, Alsemur 2 y Alsemur 4 en varias parcelas de los Polígonos catastrales 5, 6 y 7 del T.M. de Brazatortas.

- ❖ Pregunta D^a Mónica Carolina Sánchez Romano la fecha del informe de EIA dado que parece que la potencia nominal que apareció en el mismo no es correcta. Una vez comprobado, advertidas discrepancias en cuanto a la potencia reflejada, ya que realmente se trata de 12,60 Kw de potencia nominal y no de potencia pico como figuró en la EIA, se acuerda poner en conocimiento este desajuste debiendo corregirse dicho error tipográfico.
- ❖ 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

**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 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.

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:

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 10 de octubre de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALSEMUR 4”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01527) (DOCM nº 205, del 25 de octubre de 2023)

-La Resolución, con condiciones, de 24/05/2023, 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 “FV Alsemur 4” e infraestructuras de evacuación de **12,60 MWp** (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-23-1619, cuya promotora es la mercantil Alsemur Renovables, S.L. (DOCM nº 106, del 5 de junio de 2023)

Advertidas discrepancias en cuanto a la Potencia, ya que realmente se trata de **12,60 MW de Potencia Nominal, y no de Potencia Pico** como figura en la mencionada Resolución, se deberá corregir el mencionado error tipográfico reflejado en esta última

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, del Servicio de Cultura (Expte.: 21.0039), Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21 de noviembre de 2022, relativa a la “Intervención Arqueológica” (Prospección del territorio...) asociada al Proyecto: Plantas Solares Fotovoltaicas Alsemur 1, Alsemur 2 y Alsemur 4 en varias parcelas de los Polígonos catastrales 5, 6 y 7 del T.M. de Brazatortas.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las 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 4% del importe total de la inversión final correspondiente, en concepto de Canon de Participación Municipal (2%) y Autonómica (2%) en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.c) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.**

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

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

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

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



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 las Parcelas afectadas por la presente Calificación Urbanística disponen o pretenden 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

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



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:

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 la Calificación Urbanística de la Planta Solar Fotovoltaica de ahora, la consideración de esta 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.

4.1.5. – EL ROBLEDO - Expediente 16/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA DE TURISMO RUAL, promovido por D. GABRIEL ALIAS ARANDA, 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 107, Parcelas 718, 839, 840 y 841, Paraje “Navalrincón”
- **Referencias Catastrales:** 13099B107007180000ZG, 13099B107008410000ZU, 13099B107008390000ZH y 13099B107008400000ZZ.
- **Acceso previsto a las Parcelas:** Desde el camino identificado catastralmente como C-I-H-2, conocido como camino de la Zarza, que conecta con el núcleo urbano de El Robledo.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Fincas Registrales:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (Agrícola Regadío), según el futuro “Plan de Delimitación de Suelo Urbano”, Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento, pero sin Aprobar Definitivamente a día de hoy por la CPOTyU.
- **Superficie total resultante de la agrupación de las cuatro parcelas:** 21.400 m²s
- **Superficie construida total:** 801,89 m²c, entre la Casa Rural más los dos porches de los que dispone esta.
- **Superficie ocupada:** 801,89 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto Básico y de Ejecución de Casa Rural. Julio Pérez Revilla, Arquitecto. Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha el 7 de abril 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):

La casa rural se ha diseñado con 13 habitaciones dobles y una simple, lo que arroja una ocupación de 27 clientes. En cuanto a la capacidad total máxima, se considera un total de 27 plazas más 8 plazas supletorias a distribuir en 14 habitaciones. Se estima una ocupación de aproximadamente 125 días al año.

De forma resumida, y respecto del programa funcional de las Instalaciones turísticas, estas dispondrán de:

- 13 habitaciones dobles.
- 1 habitación sencilla.
- 14 baños completos.
- 1 Salón-Recepción.
- 1 Sala de estar.
- 2 Cuartos de juegos.
- 1 Cuarto de instalaciones.
- 3 Distribuidores.
- 2 Almacenes.
- 2 Aseos.
- 1 Aseo adaptado.

Toda la edificación se desarrollará en una sola planta, disponiendo de una Instalación Solar Fotovoltaica, destinada al Autoconsumo, ubicada en la parte de la cubierta plana de la edificación.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 809.218,22 €.



ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 38, de 22/febrero/2024.
- Diario Lanza, de 12/febrero/2024.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 8 de abril de 2024 (Entrada nº1.275.084).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 9 de febrero de 2024.

3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales, el último de ellos “Comparativo”, de fecha 26 de enero de 2024, relativo al cumplimiento tanto del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, como 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, al carecer la localidad de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico Municipal.

4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía nº 2024/72, de fecha 8 de abril de 2024, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística, destacándose fundamentalmente el literal de las siguientes justificaciones:

-Su relevancia social y económica para el municipio afectado por la despoblación, donde existe una gran demanda de casas rurales debido a la cercanía al Parque Nacional de Cabañeros.

-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.

-Su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, estimando que la mejor ubicación de una casa rural es en suelo rústico.

-La inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 8 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:**

-Resolución, con condicionantes, de 16-11-2023 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Casa rural en El Robledo, (Expte.: PRO-CR-23-1622), situado en el término municipal de El Robledo (Ciudad Real), cuyo promotor es D. Gabriel Alias Aranda. De esta Resolución se destacan todas las condiciones relativas a las “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto”, recogidas en el apartado Cuarto de ella.

-Respecto de la existencia de otros Informes Sectoriales y/o Resoluciones, se destaca el siguiente literal, recogido en la mencionada Resolución Medioambiental, relativo a los aspectos más destacables resultado de las “Consultas” realizadas, en cuanto a que:

-La Confederación Hidrográfica del Guadiana, Informó con fecha 13-09-2023: la actuación propuesta se ubicaría fuera de la zona inundable del río Bullaque y no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el dominio público hidráulico del Estado, definido en el artículo 2 del TRLA, ni a las zonas de servidumbre y policía.

-Con fecha 19-07-2023, el Servicio de Cultura, Informó: la actuación solicitada es compatible con la preservación del patrimonio cultural de la zona.

-Con fecha 27-07-2023, el Servicio de Turismo, Comercio y Artesanía, Informó: Se comprueba que la casa cuenta con todos los requisitos, indicados en el artículo 4 (Decreto 88/2018, del 29 de noviembre, de alojamiento de turismo rural en Castilla La Mancha), del mencionado decreto de alojamiento de turismo rural. Y presenta un establecimiento que se valora de favorable desde el Servicio de Turismo, por la configuración, mobiliario, estancias, servicios que ofrece (...).

-Con fecha 27-07-2023, la Delegación Provincial de Sanidad de Ciudad Real informó: el sistema de abastecimiento de agua debe cumplir las disposiciones del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. En el proyecto debe figurar con más detalle todo el proceso de potabilización: calidad del agua de la captación, descripción de los tratamientos a que se somete, características de la captación, depósitos y red de distribución.

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

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

- 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 16-11-2023 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Casa rural en El Robledo, (Expte.: PRO-CR-23-1622), situado en el término municipal de El Robledo (Ciudad Real), cuyo promotor es D. Gabriel Alias Aranda. De esta Resolución se destacan todas las condiciones relativas a las “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto”, recogidas en el apartado Cuarto de ella.

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalalamancha.es



3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podrá ser como mínimo de 10.700,00 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

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

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º **Fijar el 3% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de Canon de Participación Municipal (2%) y Autonómica (1%) en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3. b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.**

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

Entre otras cuestiones relacionadas con el Canon de Participación en el Uso o Aprovechamiento atribuidos por la presente Calificación Urbanística, se destaca

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



que según establece el mencionado Artículo 64.3.: “El Canon tendrá como destino el Patrimonio Público de Suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta”.

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

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

**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 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 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.

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



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.

4.1.6. – LA SOLANA - Expediente 17/2024 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN DE UNA NAVE PARA ALMACÉN DE APEROS, promovido por DAVID GÓMEZ-PIMPOLLO TAVIRO, 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.

ANTECEDENTES:

La Calificación Urbanística de referencia está relacionada con la Denegada en CPOTyU de sesión del 29 de noviembre de 2023, tratándose entonces del Expte.: 35/2020. Las diferencias entre ésta última y la Calificación Urbanística actual son:

-La aclaración que realiza el Ayuntamiento de La Solana respecto del tratamiento de la Edificación objeto de Calificación Urbanística, ya que advierte que la misma está ya ejecutada, por lo que debe considerar que el expediente de ahora es de “Legalización” de la Nave de Aperos.

-Igualmente, comunica que no existe al respecto ningún Expediente Sancionador instruido por el Ayuntamiento.

-El promotor dispone ahora de más parcelas vinculadas a la Calificación Urbanística actual, según se detalla en el siguiente apartado.

CARACTERÍSTICAS ACTUALES:

- **Situación:** Polígono 41, Parcelas 51, 57, 58, 61, 63, 65, 66 y 67. Paraje “Cañada San Antón”
Se advierte que anteriormente, en CPOTyU del 29/noviembre/2023, únicamente se vinculaban a la Calificación Urbanística de entonces (Expte.: 35/2020), las parcelas 63, 65 y 66 del mencionado Polígono.

**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



- **Referencias Catastrales:** 13079A041000510000IM, 13079A041000570000II, 13079A041000580000IJ, 13079A041000610000IJ, 13079A041000630000IS, 13079A041000650000IU, 13079A041000660000IH, 13079A041000670000IW respectivamente.
- **Finca Registral:** No se aporta.
- **Acceso previsto a la/s parcela/s:** Desde el Camino Alto de Manzanares, o desde un carril de servidumbre.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, ya que el suelo vinculado a la Calificación Urbanística está incluido en el Ámbito de Protección Arqueológica A.1. “Cerro de San Antón”, del Inventario de Patrimonio Cultural del T.M. de La Solana, y así recogido en el POM de la mencionada localidad.
- **Superficie entre todas las parcelas:** 81.999,00 m²s
- **Superficie construida existente:** 1.305,00 m²c, relacionada con una Calificación Urbanística Otorgada en Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 25 de julio de 2002.
- **Superficie construida de la ampliación a Legalizar:** 660,00 m²c
- **Superficie construida total, entre existente y a Legalizar:** 1.305,00 m²c + 660,00 m²c = 1.965,00
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Construcción de Nave para Guardar Aperos de fecha febrero de 2020, Anexo al Proyecto de fecha junio de 2020, y Proyecto de Construcción de Nave para Guardar Aperos de fecha de visado 21/03/2024 por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos industriales de Ciudad Real. D. Joaquín Mateos de la Higuera Mateos Aparicio, Ingeniero Técnico 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):

La presente Calificación Urbanística pretende la Legalización de una edificación ya existente destinada a actividad ganadera, mediante la construcción de una Nave que se plantea adosada concretamente a la fachada Noroeste, siguiendo la misma tipología y similares características constructivas de la construcción existente.

Según la documentación obrante en el expediente, el interesado pretende ampliar una nave ganadera asociada a una explotación de ganado ovino con el código REGA 130790000084, integrada por una matriz de 879 hembras reproductoras y 14 moruecos (Carneros padres, que sirven para la propagación de la especie y raza ovina).

La Nave Almacén que se pretende Legalizar, complementaría la actividad agrícola de la Nave ganadera ya existente, y está destinada al almacenamiento de aperos relacionados con la actividad ganadera, así como al almacenamiento de piensos y paja que se destinarán a los animales que se encuentran estabulados en la nave actual, la cual se ha quedado pequeña y por sanidad animal se hace necesario aumentar el



espacio para la estabulación, por lo que todos los aperos, piensos y paja que actualmente se guarda en esta nave se trasladará a la Nave a Legalizar.

La Nave que se pretende Legalizar, tiene cubierta a dos aguas, con una superficie construida de 660,00 m²c, y unas dimensiones en planta de 30,00 m x 22,00 m, ambas dimensiones a exteriores, manteniendo de esta manera la tipología de la Nave ya existente. La altura será de 4,50 m al alero y 6,50 m de altura a cumbre, superior esta última a la establecida en la normativa urbanística del POM, estando justificado cualquier incumpliendo en cuanto a alturas por las necesidades de la actividad agropecuaria a desarrollar en la Nave a Legalizar.

Presupuesto de Ejecución Material provisional de la Nave a Legalizar: 58.811,14 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del presente Expediente:

- DOCMs nº 72, de 12/04/2024 (Parcela 63 del Polígono 41) y nº123, de 27/06/2024 (Parcelas 51, 57, 58, 61,63,66 y 67 del Polígono 41).
- Diarios LA TRIBUNA de 5 de abril de 2024 (Parcela 63 del Polígono 41) y LA TRIBUNA de 26/06/2024. (Parcelas 51, 57, 58, 61, 63, 65, 66, 67 del Pol. 41).

1. El expediente actual, solicitando Calificación Urbanística, tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico de fecha 6 de junio de 2024 (R.E. de Entrada nº 2.173.805).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística y Licencia Urbanística para “Legalizar” la Nave de Aperos Agrícolas con fecha 18 de septiembre de 2024.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 2 de junio de 2024 en el que se incluyen la totalidad de las parcelas afectadas. El informe concluye que la ampliación pretendida cumple con los requisitos sustantivos para los usos adscritos al sector primario y no altera ni posibilita el riesgo de formación de un nuevo núcleo de población.

Además, también se aporta otro Informe Técnico Municipal de fecha 6 de septiembre de 2024, determinante en este caso, puesto que aclara que se trataría de la Legalización de la Nave Almacén de Aperos de referencia, y cuyo literal es el siguiente:

“En relación con el expediente de Calificación Urbanística y Licencia Municipal de Obras de D. David Gómez-Pimpollo Taviro, en la parcela 63 del polígono 41, se informa que no existe instruido ningún expediente de infracción urbanística sobre la parcela 63, indicando que dado el tiempo transcurrido desde la solicitud de la calificación urbanística, y las características de la actividad ganadera

**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



desarrollada en la que se requiere de espacio para su correcto funcionamiento, el tratamiento del expediente ha de ser de legalización”.

4. Igualmente, se aporta Informe de Alcaldía, de fecha 05/06/2024, en el que se incluyen la totalidad de las parcelas afectadas y mediante el que se considera conveniente la Calificación Urbanística solicitada al repercutir positivamente en los intereses generales del municipio, justificándose por la acusada despoblación a la que están sometidos los Campos de Montiel.
5. Transcurrido el período de las dos Informaciones Públicas que se han realizado, no han existido alegaciones, según consta en los Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 23 de mayo de 2024 y de 26 de agosto de 2024.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se destacan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-18-4087) emitido el 6 de julio de 2018 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que no resulta necesario someter el Proyecto de la **Ampliación de la Nave Ganadera** a ningún Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Autorización Administrativa Previa, con condicionantes, para Intervenciones Arqueológicas y Paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 20.0291-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 11 de marzo de 2020, respecto a la ampliación de Nave en las Parcelas 63 y 66 del Polígono 41.

-Resolución de Concesión de Ampliación de Plazo sobre Autorización Previa concedida, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, con fecha 7 de agosto de 2020, por la que se concede un nuevo plazo de 3 meses para realizar la intervención solicitada.

- ❖ D^a Mónica Carolina Sánchez Romano solicita que se corrija en informe de la Comisión que el informe ambiental es para la parcela 63 exclusivamente y ahora se presenta para más parcelas. Ellos informaron proyecto de “Ampliación de nave ganadera”
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

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

No obstante, se advierte de la Situación de Fuera de Ordenación “Parcial” Temporal de la Nave destinada a Almacenar Aperos que se Legaliza, en cuanto a que la misma no se ajusta a la separación mínima a uno de los linderos que se establece el Apartado 3.5 “Suelo Rústico de Protección”, del Capítulo III del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, concretamente respecto al retranqueo mínimo a lindero de parcela que se exige en el Artículo 3.5.3, establecido en 30,00 m.

Por el motivo anterior, se le reitera al Ayuntamiento de La Solana que deberá reactivar la Aprobación Definitiva, total o parcial en cuanto a los objetivos iniciales, de la Modificación Puntual nº 3 del POM, pendiente desde el requerimiento realizado a este desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 29 de octubre de 2020 (R. de salida nº 979.855), afectando la misma al mencionado Capítulo III, relativo a las “Normas en Suelo Rústico de Reserva y en Suelo Rústico de Protección” del POM; ya que, entre otras determinaciones de la Normativa Urbanística que se plantea modificar, se ve afectado al Artículo 3.5.3, relativo a Retranqueos, del Capítulo III del POM.

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**

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



Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:

-El Informe Ambiental, con condicionantes, (Expte.: CON-CR-18-4087) emitido el 6 de julio de 2018 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que no resulta necesario someter el Proyecto de la **Ampliación de la Nave Ganadera** a ningún Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-La Autorización Administrativa Previa, con condicionantes, para Intervenciones Arqueológicas y Paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 20.0291-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 11 de marzo de 2020, respecto a la entonces ampliación de Nave, actualmente legalización, en las Parcelas 63 y 66 del Polígono 41.

En cuanto a esta Autorización Administrativa Previa, deberán poner en conocimiento del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, el hecho de que finalmente, además de las Parcelas 63 y 66 del Polígono 41, la presente Calificación Urbanística, también se extienda y vincule las parcelas 51, 57, 58, 61, 65 y 67. Advirtiendo que la ubicación de la Nave a “Legalizar” está ubicada concretamente en la parcela 63, así como que esta última está incluida en la mencionada Autorización Administrativa Previa de que se ha dispuesto.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el “Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección

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

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

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

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6.2º párrafo del Reglamento de

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



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 de “Legalización” 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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Requisitos sustantivos para otros Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) y 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.

4.1.7.- TORRALBA DE CALATRAVA-MALAGÓN - Expediente 52/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “EDF 204” DE 1,9656 MWp Y LINEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA Y AÉREA DE MEDIA TENSIÓN DE EVACUACIÓN (LESMT + LEAMT) DE 20 KV, promovido por ENERGÍA, INNOVACIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.A., Calificación Urbanística instruida por la Delegación Provincial de Fomento, conforme a lo que establece el Artículo 62 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 GENERALES DEL PROYECTO:

1.- EN CUANTO AL T. M. DE TORRALBA DE CALATRAVA:

- **Situación Planta Solar Fotovoltaica:**
 - Polígono 2, Parcela 32. Paraje “Campo Mojado”
- **Situación Línea Eléctrica de Evacuación (subterránea y aérea):**
 - Polígono 2, Parcelas 32 y 9006.
 - Polígono 7, Parcela 1.
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde el camino de Santa María, que conecta con la carretera CR-2121, de Torralba de Calatrava a Malagón, a la altura del p.k. 4+930.
- **Fincas Registrales:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie total entre todas las parcelas:** 117.949,76 m²s
- **Superficie de la parcela donde se ubica la PSF:** 86.104,00 m²s
- **Superficie ocupada/vallada de la PSF:** 24.476,00 m²s
- **Superficie ocupada LESMT +LEAMT:** 596,78 m²s
- **Superficie total “Vinculada” a la Calificación Urbanística:** PSF + LESMT + LEAMT: 24.476,00 m²s + 596,78 m²s = 25.072,78 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**

-Proyecto de Instalación Fotovoltaica “EDF 204” e infraestructura de interconexión, firmado en fecha 11 de marzo de 2022. Redactado por D. Samuel Soto Conde, colegiado nº 4.699, del Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Vigo. Se presenta además declaración responsable del personal técnico

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



competente proyectista, firmado igualmente en fecha 11 de marzo de 2022, por D. Samuel Soto Conde.

-Separata del Proyecto de Instalación Fotovoltaica “EDF 204”, relativa al T.M. de Torralba de Calatrava, firmado en fecha 11 de marzo de 2022, por D. Samuel Soto Conde.

- **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 mas significativas de la Instalación Solar de referencia (PSF + LESMT + LEAMT) son las siguientes:

- Finalidad:** Vertido a Red
- Superficie total entre todas las Parcelas Catastrales:** 117.949,76 m²s
- Superficie total “Vinculada” a la Calificación Urbanística:** 24.476,00 m²s + 596,78 m²s = 25.072,78 m²s
- Superficie vallada de la Instalación Solar:** 24.476,00 m²s
- Superficie ocupada por la Instalación Solar:** 8.625,4 m²s
- Longitud de la Línea de Evacuación:** 14,16 m en subterráneo y 100,46 m en aéreo
- Longitud del vallado perimetral:** 628,28 m
- Potencia Pico en Paneles:** 1.965,6 kWp
- Potencia Nominal:** 1.750 kW
- Potencia de Acceso:** 1.550 kW
- Número de Módulos Fotovoltaicos:** 3.640
- Potencia Pico de los Módulos:** 540 Wp
- Número de Inversores:** 7
- Número de Transformadores:** 1
- Línea de Evacuación de la energía hasta alcanzar el punto de vertido:** Subterránea y Aérea (LESMT +LEAMT)
- Superficie ocupada por la LESMT + LEAMT:** 596,78 m²s
- Voltaje de la Línea de Evacuación de Media Tensión:** 15 kV

2.- EN CUANTO AL T. M. DE MALAGÓN:

**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



- **Situación Línea Eléctrica de Evacuación (subterránea y aérea):** Polígono 12, Parcelas 38, 7, 58, 2, 4, 3, 114, 9009, 195, 176, 9010, 194, 9003 y 16. Paraje “Posadilla”
- **Situación del Centro de Entrega:** Polígono 12, Parcela 194, del T.M. de Malagón.
- **Situación del Centro de Seccionamiento:** Polígono 12, Parcela 194, del T.M. de Malagón.
- **Acceso previsto a las Parcelas:** Desde un acceso existente en la carretera de titularidad autonómica CM-4114, tramo de Malagón a Daimiel.
- **Fincas Registrales:** Se desconocen.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie total entre todas las parcelas:** 154.110,06 m²s
- **Superficie total ocupada LESMT + LAEMT:** 4.688,67 m²s
- **Superficie total “Vinculada” a la Calificación Urbanística:** 4.688,67 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**

-Proyecto de Instalación Fotovoltaica “EDF 204” e infraestructura de interconexión, firmado en fecha 11 de marzo de 2022. Redactado por D. Samuel Soto Conde, colegiado nº 4.699, del Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Vigo. Se presenta además declaración responsable del personal técnico competente proyectista, firmado igualmente en fecha 11 de marzo de 2022, por D. Samuel Soto Conde.

-Separata del Proyecto de Instalación Fotovoltaica “EDF 204”, relativa al T.M. de Malagón, firmado en fecha 11 de marzo de 2022, por D. Samuel Soto Conde.

- **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 mas significativas de la Instalación Solar de referencia (LESMT + LEAMT) son las siguientes:

-**Finalidad:** Vertido a Red

-**Superficie total entre todas las Parcelas Catastrales:** 154.110,06 m²s

-**Superficie total ocupada LESMAT + LEAMT:** 4.688,67 m²s

-**Superficie total “Vinculada” a la Calificación Urbanística:** 4.688,67 m²s

-**Longitud de la Línea de Evacuación:** 706,80 m en subterráneo y 25,19 m en aéreo.

-**Potencia de Acceso:** 1.550 kW



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

-Voltaje de la Línea de Evacuación: 15 kV

-Identificación del Punto de Entronque/Vertido a Red: Apoyo R7KCCRKM//168 de la línea de media tensión MAL704, perteneciente a la subestación MAL MALAGON.

-Titular del Punto de vertido: ENERGÍA, INNOVACIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.A.

-Autorización de Punto de Entronque/Vertido a Red: EXP928121090044 (UFD Distribución).

3. – PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL PROVISIONAL:

-PEM/T.M./Torralba de Calatrava 508.201,47 €.
-PEM/T.M./Malagón: 94.652,27 €.
-PEM Total: 602.853,74 €.

4.- ANTECEDENTES AYUNTAMIENTO DE TORRALBA DE CALATRAVA:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 94, de 15/mayo/2024.
- Diario Lanza de 19/abril/2024.

1. El expediente y la solicitud de Calificación Urbanística tuvieron entrada, directamente por parte del promotor de esta, en la Delegación Provincial de Fomento, mediante Registro Electrónico de fecha 13 de diciembre de 2023 (Entrada nº REGAGE23e00084572503), ya que se trata de una Calificación Urbanística instruida por esta Delegación Provincial de Fomento, conforme a lo que establece el Artículo 62 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, puesto que afecta a mas de un Término Municipal, concretamente al T.M. de Torralba de Calatrava y Malagón.

2. Se aporta Resolución de Alcaldía nº 2024-0342, de fecha 28 de agosto de 2024, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia para los intereses generales municipales. De la mencionada Resolución se destaca el siguiente literal del apartado segundo de la misma:

SEGUNDO. - Que además de por su Utilidad Pública e interés social es conveniente y beneficiosa para los Intereses Generales, Económicos y Sociales, del Municipio y a su vez es de conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, tal y como establece los Artículos 129.2.1. y 133.1, relativos

**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): E25A48D4D1CAB7EBC959FA

respectivamente al “Régimen Normal” y a las “Condiciones de Uso”, del Capítulo 2º, Título VI, relativo al “Régimen del Suelo No Urbanizable” así como de la Normativa Urbanística de las NN.SS. de Torralba de Calatrava, para Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social a ubicar en Suelo Rústico de Reserva (Suelo No Urbanizable de Régimen Normal).

3. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal “Comparativo”, no determinante, emitido en fecha 28 de agosto de 2024, relativo al cumplimiento tanto de la Normativa Urbanística Municipal/Suelo Rústico de las NN.SS. de Torralba de Calatrava, como de la ITP/Suelo Rústico/Orden 4/2020 y del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.
4. Transcurrido el período de Información Pública de que ha sido objeto la presente Calificación Urbanística, no han existido alegaciones ni reclamaciones a la misma según consta en el Certificado emitido al efecto en fecha 28 de agosto de 2024 por la Secretaria de la Delegación Provincial de Fomento, en Ciudad Real y Secretaria de la CPOTyU.
5. 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 de 22/03/2023, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada EDF 204, infraestructuras auxiliares y de evacuación (referencia: 2703/01474) (DOCM nº 68, de 10 de abril de 2023)

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2023/CR/00241), de fecha 12 de enero de 2023, sobre el proyecto denominado “INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1,96 MWp EDF 204 EN EL T.M. DE TORRALBA DE CALATRAVA-MALAGÓN (CIUDAD REAL)”, cuyo promotor es la mercantil ENERGÍA, INNOVACIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.A.

-Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 24.1656), de fecha 21 de junio de 2024, 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.

-Informe Favorable (REF.: ICU 24/084-MCGC), con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fechas 10 y 11 de julio de 2024, aun

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



estando afectada parte de la LESMT y de la LEAMT, así como el nuevo centro de seccionamiento a instalar, ubicados en zona de policía del arroyo del Campo, que constituye el DPH del Estado. Informe que afecta mayormente al T.M. de Malagón.

-Informe, con condicionantes, del Departamento de Vías, Obras, Infraestructuras y Medio Ambiente, de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, de fecha 18 de julio de 2024, al plantearse el acceso a la Instalación Solar Fotovoltaica desde el camino de Santa María, que conecta con la carretera CR-2121, de Torralba de Calatrava a Malagón, a la altura del p.k. 4+930, localizado en el T.M. de Torralba de Calatrava.

5.- ANTECEDENTES AYUNTAMIENTO DE MALAGÓN:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 94, de 15/mayo/2024.
 - Diario Lanza, de 19/abril/2024.
1. **El expediente y la solicitud de Calificación Urbanística tuvieron entrada, directamente por parte del promotor de esta, en la Delegación Provincial de Fomento, mediante Registro Electrónico de fecha 13 de diciembre de 2023 (Entrada nº REGAGE23e00084572503), ya que se trata de una Calificación Urbanística instruida por esta Delegación Provincial de Fomento, conforme a lo que establece el Artículo 62 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, puesto que afecta a mas de un Término Municipal, concretamente al T.M. de Torralba de Calatrava y Malagón.**
2. Se aporta Resolución de Alcaldía nº 1302/2024, de fecha 1 de julio de 2024, mediante la que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia atendiendo a su interés público y a los intereses generales de la localidad de Malagón.
3. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal “Comparativo”, no determinante, emitido en fecha 5 de julio de 2024, relativo al cumplimiento tanto de la Normativa Urbanística Municipal/Suelo Rústico de las NN.SS. de Malagón, como de la ITP/Suelo Rústico/Orden 4/2020 y del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.
4. Transcurrido el período de Información Pública de que ha sido objeto la presente Calificación Urbanística, no han existido alegaciones ni reclamaciones a la misma según consta en el Certificado emitido al efecto en fecha 28 de agosto de 2024 por



la Secretaria de la Delegación Provincial de Fomento, en Ciudad Real y Secretaria de la CPOTyU.

5. 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 de 22/03/2023, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada EDF 204, infraestructuras auxiliares y de evacuación (referencia: 2703/01474) (DOCM nº 68, de 10 de abril de 2023)

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2023/CR/00241), de fecha 12 de enero de 2023, sobre el proyecto denominado “INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1,96 MWp EDF 204 EN EL T.M. DE TORRALBA DE CALATRAVA-MALAGÓN (CIUDAD REAL)”, cuyo promotor es la mercantil ENERGÍA, INNOVACIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.A.

-Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 24.1656), de fecha 21 de junio de 2024, 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.

-Informe Favorable (REF.: ICU 24/084-MCGC), con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fechas 10 y 11 de julio de 2024, aun estando afectada parte de la LESMT y de la LEAMT, así como el nuevo centro de seccionamiento a instalar, ubicados en zona de policía del arroyo del Campo, que constituye el DPH del Estado. Informe que afecta mayormente al T.M. de Malagón.

6.- CONCLUSIÓN EN CUANTO A LA PARTE QUE AFECTA AL T.M. de TORRALBA DE CALATRAVA:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, se le propone a 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

**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





medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, que acuerde 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 Artículos 129.2.1. y 133.1, relativos respectivamente al “Régimen Normal” y a las “Condiciones de Uso”, del Capítulo 2º, Título VI, relativo al “Régimen del Suelo No Urbanizable” de la Normativa Urbanística de las NN.SS. de TORRALBA DE CALATRAVA, para Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social a ubicar en Suelo Rústico de Reserva (Suelo No Urbanizable de Régimen Normal)

La eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU queda **CONDICIONADA** a que desde el Ayuntamiento DE TORRALBA DE CALATRAVA 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 de 22/03/2023, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada EDF 204, infraestructuras auxiliares y de evacuación (referencia: 2703/01474) (DOCM nº 68, de 10 de abril de 2023)

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2023/CR/00241), de fecha 12 de enero de 2023, sobre el proyecto denominado “INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1,96 MW_p EDF 204 EN EL T.M. DE TORRALBA DE CALATRAVA-MALAGÓN (CIUDAD REAL)”, cuyo promotor es la mercantil ENERGÍA, INNOVACIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.A. Informe del que se destaca el que el Proyecto de la ISF de referencia esté exento de someterse a un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-El Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 24.1656), de fecha 21 de junio de 2024, del que se destaca

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.castillalalamanca.es



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.

-El Informe, con condicionantes, del Departamento de Vías, Obras, Infraestructuras y Medio Ambiente, de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, de fecha 18 de julio de 2024, al plantearse el acceso a la Instalación Solar Fotovoltaica desde el camino de Santa María, que conecta con la carretera CR-2121, de Torralba de Calatrava a Malagón, a la altura del p.k. 4+930, localizado en el T.M. de Torralba de Calatrava.

-El Informe Favorable (REF.: ICU 24/084-MCGC), con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fechas 10 y 11 de julio de 2024, aun estando afectada parte de la LESMT y de la LEAMT, así como el nuevo centro de seccionamiento a instalar, ubicados en zona de policía del arroyo del Campo, que constituye el DPH del Estado. Informe que afecta mayormente al T.M. de Malagón.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º **Fijar el 4% del importe total de la inversión final en concepto de CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL (2%) Y AUTONÓMICA (2%) en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.c) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.**

Porcentaje total del 4% del Canon que, en función de los 508.201,47 € + 94.652,27 € = 602.853,74 € de PEM total, y que ascenderá a 24.114,14 €, quedará repartido de forma provisional de la siguiente forma:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



A.- El 2%/PEM, que ascenderá a **12.057,07 €**, les corresponderá a los municipios de Torralba de Calatrava y de Malagón, en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación, y que se repartirá entre estos, de la siguiente forma:

-El 40%, que ascenderá a **4.822,83 €**, a partes iguales entre ambos municipios, de forma que:

-Torralba de Calatrava: 40%/12.057,07 €.....4.822,83 €.
 -Malagón: 40%/12.057,07 €.....4.822,82 €.

-Por ello: 4.822,83 € + 4.822,82 € = 9.645,66 €

-De forma que 12.057,07 € - 9.645,66 € = 2.411,41 €

-El 60% restante, que ascenderá a 60%/2.411,41 € = **1.446,85 €**, se repartirá en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, de forma que:

-La superficie total “vinculada” a la Calificación Urbanística entre Torralba de Calatrava y Malagón asciende respectivamente a: 25.072,78 m²s + 4.688,67 m²s = 29.761,45 m²s.

-La superficie de suelo ocupada y vinculada a la Calificación Urbanística, correspondiente al T.M. de TORRALBA DE CALATRAVA, asciende a: 25.072,78 m²s, lo que representa un **84,246 %** de la superficie total Vinculada. Por lo que el **84,246 % / 2.411,41 € = 2.031,52 €**.

-La superficie de suelo ocupada y vinculada a la Calificación Urbanística, correspondiente al T.M. de MALAGÓN, asciende a: 4.688,67 m²s, lo que representa un **15,754%** de la superficie total Vinculada. Por lo que el **15,754% / 2.411,41 € = 379,89 €**.

POR TODO ELLO, Y POR LO QUE RESPECTA A CADA T.M., EL REPARTO FINAL DEL CANON, SALVO ERROR U OMISIÓN, ASCENDERÁ A:

-TORRALBA DE CALATRAVA.....: 4.822,83 € + 2.031,52 € = **6.854,35 €**.
 -MALAGÓN.....: 4.822,83 € + 379,89 € = **5.202,72 €**.

B.- El 2% restante le corresponderá a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Es decir:

-JCCM: 2%/602.853,74 € = **12.057,07 €**.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): E25A48D4D1CAB7EBC959FA

Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real	Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es	www.castillalamancha.es
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real		

C.- Como resultado final, y según los cálculos que realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU, el montante económico al que ascenderá finalmente el REPARTO PORCENTUAL DEL CANON será, salvo error u omisión, el siguiente:

-AYUNTAMIENTO DE TORRALBA DE CVA.....: 6.854,35 €
-AYUNTAMIENTO DE MALAGÓN.....: 5.202,72 €
-JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.....: 12.057,07 €
-TOTAL 4%/ 602.853,74 € DE PEM PROVISIONAL.....: 24.114,14 €

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

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

D.- Respecto del particular del reparto del 4% del Canon, cuyo cálculo se justifica detalladamente en la letra anterior a esta. Se Informa que:

-Como consecuencia del envío del Informe de la Ponencia Técnica del presente expediente, realizado desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, tanto al Ayuntamiento de Torralba de Calatrava como al de Malagón en fecha 30 de agosto de 2024 (R.E. de salida común de anotación nº 902.803), en ambos casos para conocimiento y efectos oportunos de los mismos.

-Se recibió escrito en fecha 11 de septiembre de 2024 (R.E. de entrada nº 3.512.398), procedente del Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, **mediante el que muestra su disconformidad con el reparto del mencionado Canon, y cuyo literal es el siguiente:**

“Esta entidad considera, conforme a lo establecido en el artículo 64.3.c) del Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al tratarse de un proyecto de carácter supramunicipal, la cuantía del Canon será del 4% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo la mitad a la JCCM y la otra mitad al municipio o municipios en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación.

Por tanto, atendiendo a dicho precepto, a este Ayuntamiento le correspondería el 2% del coste real y efectivo de la construcción, que para el presente caso es 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.castillalalamanca.es



508.201,47 €, resultando la cantidad de 10.164,02 € y no la cantidad de 6.854,35 € como se indica en el Informe de la Ponencia Técnica de fecha 30 de agosto”.

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el “Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados” que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 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). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

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



febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

Si 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, etc.,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.

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





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

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

7.- CONCLUSIÓN EN CUANTO A LA PARTE QUE AFECTA AL T.M. de MALAGÓN:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, se le propone a 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, que acuerde OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Artículo 2º de las Ordenanzas Regulatoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características Generales del Suelo No Urbanizable. Protecciones de las NN.SS. de MALAGÓN, concretamente para la Zona B, Edificaciones para Usos No Previstos, 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 DE MALAGÓN 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**

**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



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

-La Resolución de 22/03/2023, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada EDF 204, infraestructuras auxiliares y de evacuación (referencia: 2703/01474) (DOCM nº 68, de 10 de abril de 2023)

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2023/CR/00241), de fecha 12 de enero de 2023, sobre el proyecto denominado “INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1,96 MW_p EDF 204 EN EL T.M. DE TORRALBA DE CALATRAVA-MALAGÓN (CIUDAD REAL)”, cuyo promotor es la mercantil ENERGÍA, INNOVACIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.A.

-El Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte. Cultura: 24.1656), de fecha 21 de junio de 2024, 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.

-El Informe Favorable (REF.: ICU 24/084-MCGC), con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fechas 10 y 11 de julio de 2024, aun estando afectada parte de la LESMT y de la LEAMT, así como el nuevo centro de seccionamiento a instalar, ubicados en zona de policía del arroyo del Campo, que constituye el DPH del Estado. Informe que afecta mayormente al T.M. de Malagón.

-La condiciones que recoja el Informe Preceptivo y Vinculante que deberá emitir la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, al estar previsto acceder tanto al punto de vertido como a los Centros de Entrega y Seccionamiento de la PSF, desde un acceso existente en la carretera de titularidad autonómica CM-4114, tramo de Malagón a Daimiel, ubicado en el T.M. de Malagón.

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



IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca/fincas vinculadas finalmente a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 4% del importe total de la inversión final en concepto de **CANON DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL (2%) Y AUTONÓMICA (2%)** en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.c) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.

Porcentaje total del 4% del Canon que, en función de los 508.201,47 € + 94.652,27 € = **602.853,74 € de PEM total**, y que ascenderá a 24.114,14 €, quedará repartido de forma provisional de la siguiente forma:

A.- El 2%/PEM, que ascenderá a 12.057,07 €, les corresponderá a los municipios de Torralba de Calatrava y de Malagón, en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación, y que se repartirá entre estos, de la siguiente forma:

-El 40%, que ascenderá a **4.822,83 €**, a partes iguales entre ambos municipios, de forma que:

-Torralba de Calatrava: 40%/12.057,07 €.....4.822,83 €.

-Malagón: 40%/12.057,07 €.....4.822,82 €.

-Por ello: 4.822,83 € + 4.822,82 € = 9.645,66 €

-De forma que 12.057,07 € - 9.645,66 € = 2.411,41 €

-El 60% restante, que ascenderá a 60%/2.411,41 € = **1.446,85 €**, se repartirá en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, de forma que:

-La superficie total “vinculada” a la Calificación Urbanística entre Torralba de Calatrava y Malagón asciende respectivamente a: 25.072,78 m²s + 4.688,67 m²s = 29.761,45 m²s.

-La superficie de suelo ocupada y vinculada a la Calificación Urbanística, correspondiente al T.M. de TORRALBA DE CALATRAVA, asciende a:



25.072,78 m²s, lo que representa un **84,246 %** de la superficie total Vinculada. Por lo que el **84,246 %/ 2.411,41 € = 2.031,52 €**.

-La superficie de suelo ocupada y vinculada a la Calificación Urbanística, correspondiente al T.M. de MALAGÓN, asciende a: 4.688,67 m²s, lo que representa un 15,754% de la superficie total Vinculada. Por lo que el 15,754%/ 2.411,41 € = 379,89 €.

POR TODO ELLO, Y POR LO QUE RESPECTA A CADA T.M., EL REPARTO FINAL DEL CANON, SALVO ERROR U OMISIÓN, ASCENDERÁ A:

-TORRALBA DE CALATRAVA.....: 4.822,83 € + 2.031,52 € = 6.854,35 €.
-MALAGÓN.....: 4.822,83 € + 379,89 € = 5.202,72 €.

B.- El 2% restante le corresponderá a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Es decir:

-JCCM: 2%/602.853,74 € = 12.057,07 €.

C.- Como resultado final, y según los cálculos que realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU, el montante económico al que ascenderá finalmente el REPARTO PORCENTUAL DEL CANON será, salvo error u omisión, el siguiente:

-AYUNTAMIENTO DE TORRALBA DE CVA.....: 6.854,35 €
-AYUNTAMIENTO DE MALAGÓN.....: 5.202,72 €
-JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.....: 12.057,07 €
-TOTAL 4%/ 602.853,74 € DE PEM PROVISIONAL.....: 24.114,14 €

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

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

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el **“Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados”** que establece el

**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



Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.

- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 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). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

Si 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, etc.,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 presentes Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.



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

El acuerdo que adopta la CPOTyU, no entra a cuestionar la disconformidad con el reparto del Canon, manifestada por el AYUNTAMIENTO DE TORRALBA DE CALATRAVA mediante el escrito de fecha 11 de septiembre de 2024; ya que la misma entre otras cuestiones, no se basa, ni justifica su cálculo en cuanto a que el mismo se haya realizado en base a lo que establece el número 3 del Artículo 64 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, según la nueva redacción dada por el número tres del Artículo 26 de la Ley 1/2024, de 15 marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha («D.O.C.M.» 21 marzo). Vigente desde el 22 de marzo de 2024, y en base a la que sí lo ha realizado la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

4.1.8. - VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 40/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, promovido por GRUPO EMPRESARIAL JIMECOR S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 11, Parcelas 2 y 3.
En la actualidad se corresponde con Polígono 11 Parcela 116.
- **Referencia Catastral:**
13097A011000020000PM (Polígono 11, Parcela 2)
13097A011000030000PO (Polígono 11, Parcela 3)
Actual referencia catastral 13097A011001160000PA (Polígono 11 Parcela 116).
- **Finca/s Registral/es:** 2726 (Polígono 11, Parcela 2) y 2669 (Polígono 11, Parcela 3).
- **Registro de la Propiedad de:** Manzanares.
- **Acceso previsto a la/s parcela/s:** Desde el camino de Villaescusa y desde una Vía de Servicio que discurre de forma paralela a la Autovía A-4, con la que conecta.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Reserva según las actuales Normas Subsidiarias Municipales de Villarta de San Juan.
- **Superficie de la parcela actual según Catastro:** 27.870,00 m²s
- **Superficie total afectada por la Instalación según Proyecto:** 28.168,00 m²s

**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.castillalalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E25A48D4D1CAB7EBC959FA

- **Superficie afectada por la planta de RCDs:** 11.537,76 m²s
- **Superficie ocupada por la planta de RCDs:** 925,00 m²c (playa de descarga, cobertizo, balsa de almacenamiento de lixiviados, zona de recepción y control).
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Normas Subsidiarias.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto Obra y Actividad Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD). José Manuel Yun Trujillo, Ingeniero industrial. Se desconoce la fecha de redacción de la Documentación Técnica aportada; salvo que los planos de esta fueron dibujados en con fecha 7 de octubre de 2020.
- **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):

Básicamente, el proyecto consiste en la instalación y puesta en funcionamiento de una planta de recogida y tratamientos de residuos procedentes de la actividad de construcción y demolición.

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

La planta tendrá una capacidad máxima de gestión en función de la capacidad de la planta móvil. Para una capacidad de tratamiento de la planta móvil de 20 t/día, la capacidad de tratamiento anual es de 6.341,5 t/año. La capacidad máxima de almacenamiento de RCD antes de su procesado es de 250 t.

La instalación tiene por objeto tratar residuos de construcción y demolición generados en obras de demolición de edificios completos, sin clasificación de origen, y escombros generados en obras menores.

En la instalación existen diferentes zonas, como son:

- 1- Báscula de camiones, con capacidad de 60 t y dimensiones 10 x 3,5 m.
- 2- Caseta prefabricada donde se alojarán las oficinas y los aseos.
- 3- Playa de descarga donde se llevarán a cabo las diferentes operaciones relacionadas con las labores de reciclaje. Dimensiones de losa 40 x 20 m.
- 4- Cobertizo para almacenamiento de residuos peligrosos generados en el proceso de funcionamiento de la planta, dentro de la solera. Dimensiones 10,00 x 6,00 = 60,00 m².
- 5- Zona de contenedores para la separación de otros residuos valorizables (papel, vidrio, plásticos, otros...).
- 6- Balsa de almacenamiento de lixiviados con una capacidad de 45 m³.



7- Depósito de agua para los equipos de minimización de partículas de polvo y riesgo de 12 m³, que alimentará a los equipos de riego para el polvo.

8- Zona de almacenamiento de árido reciclado.

9- Planta móvil de tratamiento (alquilada), que se ubicará en la playa de descarga.

10- Recepción de los residuos.

11- Pesado de los residuos.

12- Descarga de los residuos para su triaje (en la playa de descarga).

13- Almacenamiento de residuos inertes-pétreos, hasta alcanzar una cantidad suficiente que permita realizar el machaqueo de estos. Este almacenamiento se realizará en la playa de descarga.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 42.464,31 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 88, de 9/mayo/2023.
- Diario Lanza de 26/abril/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 25 de noviembre de 2023 (Entrada nº 4089576).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 3 de mayo de 2021.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 21 de marzo de 2023, del que se destaca *“Informe favorablemente a la necesidad de la obtención de la calificación urbanística para planta de reciclado en polígono 11 parcelas 2 y 3”*.

Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 16 de abril de 2024, COMPARATIVO, entre lo que establecen tanto la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico/Consejería de Fomento como el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, respecto de lo que a su vez establece la Normativa Urbanística Municipal de la localidad, en cuanto a cuestiones fundamentales como el uso según Calificación Urbanística, parcela mínima, ocupación máxima,



edificabilidad máxima, número máximo de plantas, altura máxima, separación a linderos y caminos, núcleo de población, y justificación de la necesidad de ubicación en el suelo en cuestión.

Además, se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 28 de mayo de 2024, en el que se expresa la conformidad del proyecto con la Orden 4/2020.

4. Igualmente, se aporta Resolución de Alcaldía de fecha 19 de julio de 2023 en el que se resuelve *“Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística en suelo rústico de reserva tramitado en este Ayuntamiento, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta”*.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 12 de julio de 2023.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

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



- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 24 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los Depósitos de materiales o de residuos, en relación directa con el Artículo 2.4.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

- La construcción del cobertizo para almacenamiento de residuos peligrosos propuesto, de dimensiones 10,00 m. x 6,00 m., cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, existiendo los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:

- Resolución de 04 de octubre de 2022, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto “Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (Expte.: PRO-SC-22-1003), situado en el término municipal de Villarta de San Juan (Ciudad Real), cuya promotora es Grupo Empresarial Jimecor”.

- En Informe Técnico Municipal de fecha 16 de abril de 2024 se cita un Informe de 26 de Octubre de 2020 respecto a la vía pecuaria Cañada Real Soriana; asimismo, la Resolución de 04 de octubre de 2022, de la Dirección General de Economía Circular, hace referencia a dicho informe de afección emitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales al promotor con fecha 26 de octubre de 2020.

El citado Informe no se aporta al expediente, por lo que podría establecerse que la Calificación Urbanística quede **CONDICIONADA** a la aportación del Informe de afección de la Cañada Real Soriana emitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, referido en la Resolución de 04 de octubre de 2022, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto.



- En Informe Técnico Municipal de fecha 16 de abril de 2024 se cita la aportación al Ayuntamiento de un documento respecto a la autorización de carreteras en el que se solicita se aporte documentación.

La citada autorización no se aporta al expediente, por lo que podría establecerse que la Calificación Urbanística quede **CONDICIONADA** a la aportación del Informe favorable y/o Autorización por el titular de la carretera, Autovía A-4.

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Has en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 7 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el depósito de materiales que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

- La Construcción proyectada, cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 7 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento de fecha 21 de marzo de 2023, en el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento de fecha 16 de abril de 2024, y en el Documento Técnico del Proyecto de Obra, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- La Construcción/Instalaciones que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Villarta de San Juan.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.
- ❖ La representante de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en materia de medio ambiente, D^a Mónica Carolina Sánchez Romano, puntualiza que tiene informe de impacto ambiental de octubre de 2022, pero autorización de gestor aún no tiene ya que solo cuenta con una comunicación del S^o de Residuos donde se le da el visto bueno para el inicio de las obras lo que no lo autoriza al inicio de la actividad.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece fundamentalmente el punto 5, de la letra a) del subapartado 7.4.7.2.5., relativo a Condiciones de Uso, del apartado 7.4. relativo a Normas Urbanísticas en Suelo No Urbanizable, del Capítulo 7, relativo a Normas Particulares por Zonas, de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico 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 las mismas, a:

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

**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 04 de octubre de 2022, de la Dirección General de Economía Circular, actualmente Dirección General de Economía Circular y Agenda 2030, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto “Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (Expte.: PRO-SC-22-1003), situado en el término municipal de Villarta de San Juan (Ciudad Real), cuya promotora es Grupo Empresarial Jimecor”.

-El Informe, con condicionantes, emitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, y al que se refiere la Dirección General de Economía Circular en el Informe de Impacto Ambiental al que se hace mención en el apartado anterior, concretamente en cuanto a la presencia en las inmediaciones de la planta de RCDs de la Cañada Real Soriana.

-Todas las condiciones que establezca el Informe Preceptivo y Vinculante de Demarcación de Carreteras del Estado, del Ministerio de Fomento, que necesariamente deberán solicitar, relativo a la afección de la Autovía A-4, al existir la posibilidad de acceso a la Planta de RCDs desde una Vía de Servicio que discurre de forma paralela a la mencionada Autovía, con la que conecta.

-Todas las condiciones que establezca el Informe del Servicio de Cultura, Patrimonio Arqueológico, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, que necesariamente deberá solicitarse.

-Todas las condiciones que, en materia de **RESIDUOS**, establezca la Dirección General de Economía Circular, de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podrá ser como mínimo de 14.084,00 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de 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 tendrá cuenta con la supervisión y/o autorización del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial 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



Desarrollo Sostenible; fundamentalmente, y entre otros, en cuanto a su ubicación, idoneidad, especies vegetales a implantar, etc.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión final/superficie ocupada 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 definitiva será la que contemple como PEM el Proyecto/s de Ejecución final, visado por el Colegio Profesional competente, o posibles modificaciones posteriores del mismo, en base al que se le deberá conceder la futura Licencia Urbanística correspondiente.

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

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el “Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados” que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.

**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



- 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

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

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

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



5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
LA PRESIDENTA,
P.A EL VICEPRESIDENTE

LA SECRETARIA,



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E25A48D4D1CAB7EBC959FA

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