

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

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

Resto de asistentes de forma presencial

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

VOCALES.- D. Antonio Ruiz-Orejón Sánchez-Pastor, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura.

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

D. Santiago Cabuchola Heredia, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas.

D. Emilio José Aguirre Ráez, representante de la Delegación Provincial de Bienestar Social

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

D. Adolfo Vega Sánchez, representante de la Agencia del Agua

D. Juan Antonio Mesones López representante de la Administración General del Estado

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

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



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

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

COMPONENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

INVITADO.- D. Manuel Gómez Criado, Confederación Hidrográfica del Guadiana
PONENTE.- D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

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

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico
Diputación Provincial

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 10 de diciembre de 2025, se aprueba por unanimidad.

2.- 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.

2.1 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 14/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para el CAMBIO DE USO Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA A ALMACÉN DE USO AGRÍCOLA, promovido por MIGUEL JULIÁN BARRIO SAN JUAN, 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 89, Parcela 7.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

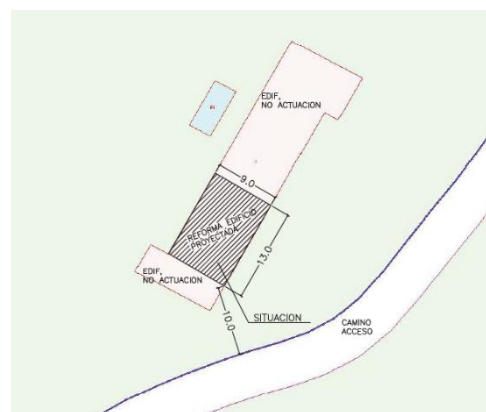
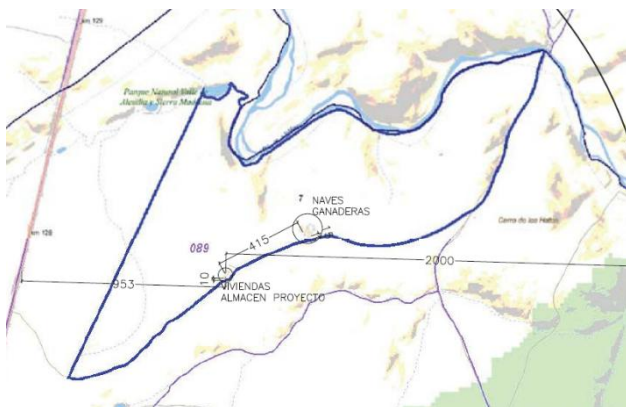
Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Referencia Catastral:** 13015A089000070000IE
- **Finca Registral:** 6.853
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde el camino público (Vereda) “Cerro Hatos”, que conecta con la N-420, Punto kilométrico 127,5 dirección Este.
- **Suelo:** Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Protección Ambiental Natural, s/NNSS de Almodóvar del Campo: Suelo No Urbanizable Tipo “A”.
- **Superficie de la parcela:** 1.217.419,00 m²s. Estando incluida en el Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.



- **Superficie construida en la actualidad según catastro:**

Uso Agrario:	945,00 m ² c
Uso Residencial	235,00 m ² c
- **Superficie construida en la actualidad según la Documentación Técnica aportada:**

Vivienda 1	274,60 m ² c	
Vivienda 2	60,20 m ² c	
<u>Almacén (Objeto de la calificación)</u>	<u>117,00 m²c</u>	
Subtotal Residencial		452,10 m ² c
Naves Ganaderas	1.067,10 m ² c	
Subtotal Uso Agrícola		1.067,10 m ² c



Total Superficie Construida: 1.519,20 m²c

- **Superficie construida a ampliar:** 0,00 m²c
- **Superficie construida a estudio p/cambio de uso:** 117,00 m²c
- **Ocupación:** 1.519,20 m²/1,217.419,00 m²= 0,12% < 20%
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Normas Subsidiarias.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (junto con documentación complementaria) DE REFORMA DE CUBIERTA Y CAMBIO DE USO DE EDIFICIO EXISTENTE, visado por el Colegio Profesional el 24 de junio de 2024, y redactado por Juan A. Antón San Juan, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción mas detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

El objeto de la actuación consiste en la reforma de la cubierta de la edificación denominada almacén, sustituyendo la cubierta que se encuentra en estado deficiente por una nueva, ésta sería de paneles tipo sándwich imitación teja, incluyendo en la actuación prevista, la eliminación de las divisiones interiores a fin de conseguir una superficie totalmente diáfana.

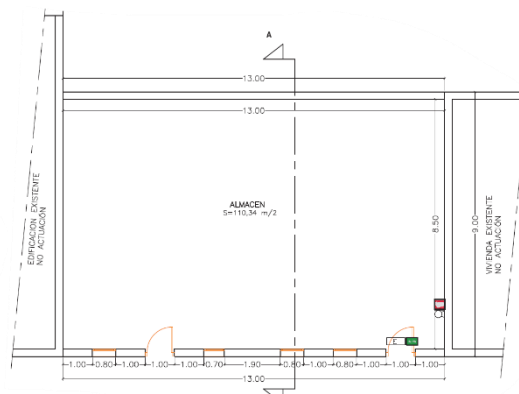
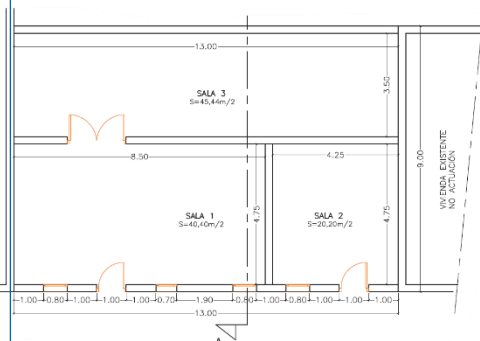
Dimensiones del almacén

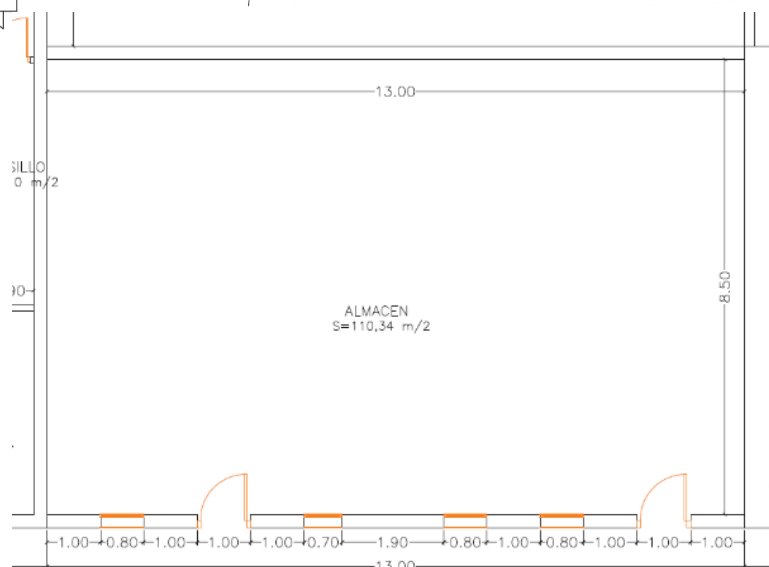
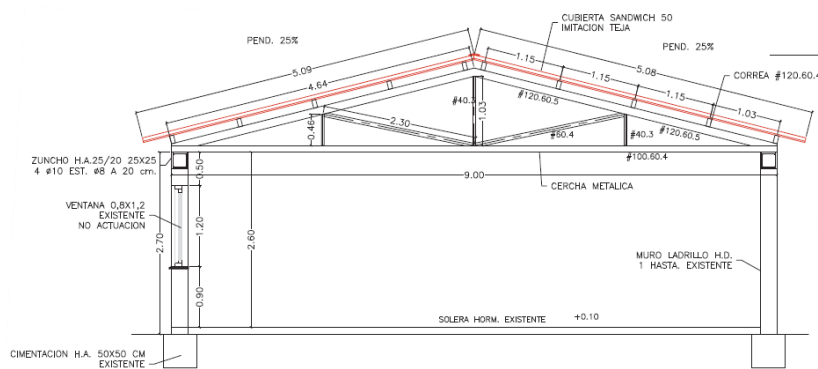
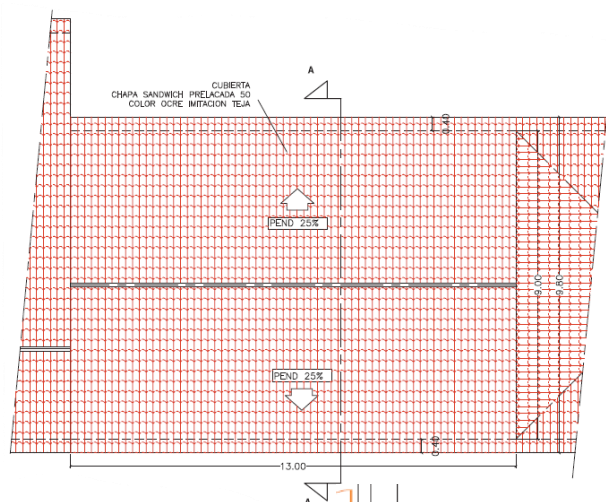
- Largo: 13 m.
- Ancho: 9 m.
- Altura al alero: 2,70 m.
- Altura en cumbrera: 4,10 m.

Superficie construida: 117 m².

Expresión Gráfica.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4D59F6F9C9D4F347EEB1C3
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





**ALMACEN
ACCESO**

Cimentaciones.	No se actúa.
Estructura de la Cubierta	Metálica con pórticos planos de nudos rígidos. Cerchas tipo española de 9 metros de longitud y 1.03 metros de altura. Éstas unidas a un zuncho perimetral de dimensiones 25x25 armado de 4 redondos del 10 con estribos de 8mm cada 20cm, mediante placas de anclaje. Entre cerchas se colocarán correas de tubo cuadrado con escuadría 120.60.4 separadas 1.16m.
Cubierta	La cubierta se realizará con panel sándwich prelacado de 50 mm de espesor de color ocre imitación teja.
Instalaciones: Saneamiento, fontanería, electricidad, etc.	No se declara ningún tipo de actuación a realizar.



- Presupuesto de Ejecución Material Provisional s/Proyecto: 6.218,17 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 39, de 26/02/2025.
- Diario LA TRIBUNA de 20/02/2025.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 20 de mayo de 2025 (Entrada nº 1942421).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de agosto de 2024.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 16 de mayo de 2025, del que se destaca entre otros puntos, lo que literalmente se transcribe a continuación:

“A efectos del cumplimiento 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 (en adelante ITP),

- La edificación sobre la que se actuará y se solicita cambio de uso se puede clasificar según lo establecido en el artículo 2 ámbitos y tipologías, como obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario, más concretamente dentro de la tipología de almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

- Cumple con la superficie mínima de una hectárea y media establecida en el artículo 4.1 de la ITP para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

- Además, en cuanto a la ocupación máxima permitida, la edificación proyectada cumple con lo establecido en el artículo 4.3 de la citada Orden no superándose el 20% de la superficie total de la finca.

Teniendo en cuenta la documentación aportada, la construcción que legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al uso y al resto de parámetros urbanísticos a la que establecen las Ordenanzas Regulatorias del Suelo. No

4. Igualmente, se aporta Informe de la Junta de Gobierno Local, de fecha 27 de abril de 2025, mediante el que se Informa:

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



“Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

A) De reforma de cubierta y cambio de uso de edificio en parcela 7 del polígono 89, solicitado por D. Miguel Julián San Juan expediente nº 2024/0208.

Se conoce el informe emitido por el Técnico Municipal en cuanto a la justificación de lo establecido en el artículo 43.7 del Decreto 242/2004.

La Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, considera conveniente la calificación urbanística solicitada para los intereses generales del municipio ya que se estima que la explotación de las fincas agrícolas de manera sostenible,

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de abril de 2025.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción/Instalación proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, este último modificado con la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa, en su Disposición Final Novena.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.



- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos adscritos al sector primario”, en relación directa con el Artículo 2.1, Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Construcción/Instalación para el cambio de Uso de ALMACÉN VIVIENDA A NAVE DE USO AGRÍCOLA proyectado cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, **habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**
 - Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo al proyecto “Rehabilitación de Cubierta de Almacén en Parcela 07, del Polígono 89, del T.M. de Almodóvar del Campo”, con referencia SLEE/2025/CR/01760 y fecha: 2 de diciembre de 2025, en el cual, y entre otros puntos se indica:

“3. CONCLUSIONES.

De acuerdo con lo expuesto, y en base a las competencias que tiene atribuidas dentro de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Ciudad Real, se INFORMA lo siguiente:

El proyecto referenciado no se encuentra incluido en ningún supuesto de los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 13 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y su Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evacuación



- Informe del Servicio de Medio Natural -Dirección del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona-, con condicionantes, de fecha de registro interno 22 de septiembre de 2025 y número de anotación 63497, respecto al expediente SLEE/2025/CR/01760, en el que se indica, y entre otros puntos:

"- La zona objeto de afección está incluida en el Paque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, declarado mediante la Ley 6/2011, de 10 de marzo y regulado por el PRUG de 15 de mayo de 2019.

-Entre los usos y actividades autorizables contemplados en dicha Ley y reguladas por el PRUG, se encuentra las nuevas construcciones y edificaciones vinculadas a las actividades compatibles, incluidas las destinadas a reparaciones de viviendas de la propiedad que justifiquen su necesidad, siempre que cumplan los requisitos urbanísticos del municipio.

Por ello desde esta Dirección del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, por la información

- Informe del Servicio de Medio Natural, con condicionantes, de fecha de firma por parte del Jefe de Servicio de 24 de noviembre de 2025 y referencia 320/25, respecto al expediente SLEE/2025/CR/01760, en el que se indica, y entre otros puntos:

"Con todo lo expuesto, este Servicio prevé que este proyecto es compatible con la conservación de los elementos dentro del ámbito de sus competencias siempre y cuando cumpla con las consideraciones recogidas en este informe."

- Informe de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 25.0978 y firmado con fecha 23 de abril de 2025, en el cual, y entre otros puntos, se indica que:

"Por tanto, dadas las características y la ubicación del proyecto, se informa favorablemente.

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

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



-Informe Sectorial Favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, referente a la: Reforma de Cubierta y Cambio de Uso de Edificio Existente en la parcela 7 del polígono 89 del T.M. de Almodóvar del Campo, con referencia URB-49/25/JA y fecha de 24 de septiembre de 2025, en el que se destaca de dicho informe:

"7. CONCLUSIÓN:

*De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se emite **INFOME FAVORABLE CONDICIONADO** referente a la REFORMA DE CUBIERTA Y CAMBIO DE USO DE EDIFICIO EXISTENTE en la PARCELA 7 del POLÍGONO 89 del término municipal de ALMODÓVAR DEL CAMPO, provincia de CIUDAD REAL PROMOVIDO POR D. MIGUEL BARRIO SANJUAN con N.I.F. Nº.*

-Comunicación de la Unidad de Carreteras de Ciudad Real, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, sobre no afección de la Red de Carreteras del Estado, con referencia: CR-2 PG/rpm (IOA-25-010) de fecha 24 de abril de 2025, en el que se informa que:

"En relación con la solicitud con registro de entrada nº REGAGE25e00032416765 y fecha 16/04/2025, relacionada con la licencia urbanística para reforma de cubierta y cambio de uso en edificio existente en la parcela 7 del polígono 89, se informa que la parcela mencionada se encuentra fuera de la zona de protección de la carretera N-420. En consecuencia, para llevar a cabo la actuación solicitada no será necesario obtener autorización por parte de este organismo."

- 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 (121,74 Has) en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico

No obstante, la superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de

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



parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece los artículos número 1 y número 2 de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las Ordenanzas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Almodóvar del Campo, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 28 de agosto de 1.992.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ Interviene D.Mario Sánchez Plaza preguntando qué tipo de cubierta se autoriza, respondiendo el ponente que se trata de chapa sándwich tipo teja.
- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda **OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece los artículos número 1 y número 2 de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las Ordenanzas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Almodóvar del Campo,

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

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

- El Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo al proyecto “Rehabilitación de Cubierta de Almacén en Parcela 07, del Polígono 89, del T.M. de Almodóvar del Campo”, de expediente SLEE/2025/CR/01760 y fecha: 2 de diciembre de 2025.

-El Informe del Servicio de Medio Natural -Dirección del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona-, con condicionantes, de fecha de registro interno 22 de septiembre de 2025 y número de anotación 63497, respecto al expediente SLEE/2025/CR/01760.

- El Informe del Servicio de Medio Natural, con condicionantes, de fecha de firma por parte del Jefe de Servicio de 24 de noviembre de 2025 y referencia 320/25, respecto al expediente SLEE/2025/CR/01760.

- El Informe de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 25.0978 y firmado con fecha 23 de abril de 2025.

-El Informe Sectorial Favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, referente a la: Reforma de Cubierta y Cambio de Uso de Edificio Existente en la parcela 7 del polígono 89 del T.M. de Almodóvar del Campo, con referencia URB-49/25/JA y fecha de 24 de septiembre de 2025.

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



IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y



RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece **el Artículo 19** del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “**Usos y y Actos adscritos al Sector Primario**”, en relación directa con los Artículos 2.1.a) y 4.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población” procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

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



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

2.2. - ARENAS DE SAN JUAN-PUERTO LÁPICE-VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 24/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE CINCO BALSAS, DOS DE ELLAS DE CONTENCIÓN DE AGUAS DE ESCORRENTÍA Y TRES DE AGUAS PLUVIALES CONTAMINADAS CON HTF por vertido accidental en las Centrales Termosolares Helios I y Helios II, promovido por HELIOS I y HELIOS II HYPERION ENERGY INVESTMENTS S.A.U., 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.

ANTECEDENTES DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

La Calificación Urbanística actual está relacionada con la Calificación Urbanística de Expte.: 45/2023, Otorgada en CPOTyU de sesión del 25 de abril de 2024, cuyo literal del orden del día de esta última es el siguiente:

“3.1.10.-VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 45/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA BALSA DE EVAPORACIÓN DE RECHAZOS SALINOS, promovido por HELIOS I HYPERION ENERGY INVESTMENTS, S.A. Situación: Polígono 26, Parcela 11 y Polígono 27, Parcela 13”

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO ACTUAL:

- Situación:

Polígonos y Parcelas afectadas por las balsas:

Emplazamiento	Término Municipal	Polígono	Parcela	Finca Registral	m2 Ocupados	%
Balsa Oeste (B1)	Arenas de San Juan	9	94	1420	4.590	17,36%
Balsa Arroyo Oeste (B2)	Puerto Lápice	20	61	1420	2.780	10,51%
Balsa Arroyo Este (B3)	Puerto Lápice	20	64	1420	1.780	6,73%
Balsa Arroyo Este (B3)	Villarta de San Juan	27	13	1420	4.550	17,21%
Balsa este (B4)	Villarta de San Juan	26	11	1420	7.305	27,62%
Balsa Central (B5)	Puerto Lápice	20	65	1420	5.440	20,57%
Total					26.445	100,0%



Polígonos y Parcelas afectadas por las conducciones:

Emplazamiento	Término Municipal	Polígono	Parcela	ml conducción	m2 Ocupados	%
Balsa Oeste (B1)	Arenas de San Juan	9	94	209	209	8,27%
Balsa Oeste (B1)	Arenas de San Juan	8	45	300	300	11,87%
Balsa Arroyo Oeste (B2)	Puerto Lápice	20	61	78	78	3,09%
Balsa Arroyo Este (B3)	Puerto Lápice	20	64	0	0	0,00%
Balsa Arroyo Este (B3)	Villarta de San Juan	27	13	143	143	5,66%
Balsa este (B4)	Villarta de San Juan	26	11	1235	1.235	48,85%
Balsa Central (B5)	Puerto Lápice	20	65	563	563	22,27%
				Total	2.528	100,0%

- Superficie Ocupada por Municipios:

Ayuntamiento	m2 Ocupados	%
Arenas de San Juan	5.099	17,6%
Puerto Lápice	10.641	36,7%
Villarta de San Juan	13.233	45,7%
Total		100,0%

- **Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones:** Desde las propias Instalaciones ya existentes, correspondientes a las dos Centrales Solares Termoeléctricas Helios I y Helios II, y a las que se accede desde la CM-420 localizada a unos 1,7 km.
- **Finca Registral, agrupada, a la que se extenderá la Calificación Urbanística:** 1420
- **Registro de la Propiedad de:** Alcázar de San Juan
- **Categoría y Subcategoría de Suelo T.M., según el POM de Arenas de San Juan:**
 - Rústico de Reserva.
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural por la presencia de Elementos Geomorfológicos (Paleodunas y Dolinas)
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental por Ríos y Arroyos.
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, al estar afectado el Ámbito de Protección A.4 “Camino de la Ermita”
- **Categoría y Subcategoría de Suelo T.M., según el POM de Puerto Lápice:**
 - Rústico de Reserva.
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural por la presencia de Elementos Geomorfológicos (Paleodunas y Dolinas)
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental por Ríos y Arroyos.
- **Categoría y Subcategoría de Suelo T.M. de Villarta de San Juan, según el POM Aprobado Definitivamente en CPOTyU de sesión del 1 de octubre de 2025, y pendiente de publicar a día de hoy:**
 - Rústico de Reserva.
 - Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural por la presencia de Elementos Geomorfológicos (Llanura de inundación).



-Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, al estar afectado el Ámbito de Protección A.1 “Puente Viejo”

- **Superficie construida:** 0,00 m²c
- **Superficie ocupada:** 26.445,00 m²s, correspondientes a las cinco balsas + 2.528,00 m²s, correspondientes a las conducciones = 28.973 m²s.
- **Figura de Planeamiento Municipal de Arenas de San Juan:** POM.
- **Figura de Planeamiento de Puerto Lápice:** POM.
- **Figura de Planeamiento de Villarta de San Juan:** NN.SS.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:**

-Proyecto Constructivo de contención de aguas pluviales contaminadas con HTF por vertido accidental, en las Centrales Termosolares Helios-I y Helios-II, en los TT.MM. de Arenas de San Juan, Puerto Lápice y Villarta de San Juan (Ciudad Real). TECSING, S.L, Germán Benito García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, marzo de 2023.

- Informe Urbanístico para solicitud de Calificación Urbanística. Redactada por Atlántica, Sustainable Infrastructure, y de la que se desconoce fecha y autor correspondiente.

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

Los promotores HELIOS-I Hyperion Energy Investment, S.A.U. y HELIOS-II Hyperion Energy Investment, S.A.U., tienen en explotación dos Centrales Termosolares de 49,9 MW de potencia, colindantes entre sí, y ubicadas en los TT. MM. de Puerto Lápice, Arenas de San Juan y Villarta de San Juan (Ciudad Real).

Las centrales producen energía eléctrica mediante un ciclo de vapor, que utiliza como fuente de energía primaria la energía solar térmica mediante el uso de Concentradores Cilíndrico Parabólicos (CCP) ubicados en el Campo Solar, que captan la energía solar y la entregan a un fluido térmico, portador de calor (HTF o Heat Transfer Fluid). Este fluido transporta la energía captada hasta los trenes de generación de vapor ubicados en la Isla de Potencia.

Significado de HTF: aceite térmico que se calienta en los Campos Solares para poder calentar a su vez agua, y generar el vapor que mueve la turbina. Las siglas procenden del inglés, "Heat Transfer Fluid".

Las conducciones del Campo Solar (en adelante CS) y de la Isla de Potencia (en adelante IDP) de las Centrales Termosolares podrían, en caso de vertido o derrame accidental, eventual y esporádicamente, derramar alguna cantidad de aceite caloportador (en adelante HTF).



En ese sentido, la Confederación Hidrográfica del Guadiana (en adelante CHG) procedió a incoar de oficio, a finales de 2019, el inicio del procedimiento de revisión de la Autorización de vertido de aguas procedentes de estas Centrales, con el fin de poder analizar y poder garantizar que el fluido caloportador que se utiliza como transmisor de calor en los Campos Solares y la Isla de Potencia (aceite HTF), en el caso de eventual derrame y/o vertidos accidentales, no suponga riesgo para las aguas superficiales ni para las subterráneas.

El proyecto, en esencia y de forma muy resumida, contempla la construcción de los siguientes elementos:

-Dos balsas para la recogida de las aguas pluviales procedentes de sendos drenajes naturales del terreno que atraviesan de norte a sur los campos solares de las plantas termoeléctricas, que en el proyecto se denominan **“Balsa Arroyo Oeste”** (2.692,00 m³) y **“Balsa Arroyo Este”** (3.251,00 m³) respectivamente. Estas balsas están concebidas para laminar las posibles escorrentías de dichos arroyos y se construirán aguas arriba de los campos solares.

-Tres balsas para recogida y almacenamiento temporal de aguas sucias con HTF en el perímetro sur de las instalaciones, denominadas **“Helios Oeste”**, **“Helios Central”** y **“Helios Este”**, siendo las ubicaciones más adecuadas aguas abajo de los drenajes de los campos solares.

-Red de recogida de las aguas sucias con HTF del interior de los campos solares hacia las balsas de aguas sucias. Esta nueva red tiene su origen en las arquetas de derivación, desde las cuales parten los colectores soterrados con una pendiente del 0,25% por los que circula el agua por gravedad hasta las respectivas balsas de almacenamiento de aguas sucias.

En síntesis, este proyecto, resultado de un imperativo de la CHG para la emisión de la correspondiente autorización de vertido, contempla la construcción de un sistema formado por 5 balsas (2 balsas de aguas limpias aguas arriba de los campos solares y 3 balsas de aguas sucias con HTF aguas abajo) que computan un volumen de almacenamiento total de 20.905 m³, ocupando una superficie total, una vez construidas, de 26.400 m². El proyecto también contempla la construcción de un sistema de drenaje a base de tuberías soterradas con una longitud total de 2.877,00 m.

- Presupuestos de Ejecución Material provisional, de cada uno de los tres T.M. a los que afecta la presente Calificación Urbanística:

-PEM/T.M./Arenas de San Juan: 285.091,17 €.
-PEM/T.M./Puerto Lápice: 397.588,48 €.
-PEM/T.M./Villarta de San Juan: 646.020,97 €.
-PEM/ de Seguridad y Salud: 9.776,19 €.
-PEM Total, considerando el PEM de Seguridad y Salud..... 1.338.476,81 €.

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



ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 216, de 7/noviembre/2025.
- Diario La Tribuna, de 7/noviembre/2025.

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 2 de julio de 2025 (Entrada nº 2.655.461), 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 más de un Término Municipal, concretamente a los TT.MM. de Arenas de San Juan, Puerto Lápice y Villarta de San Juan.

1. Informes Técnicos Municipales solicitados, desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, a los tres Ayuntamientos en fecha 20 de octubre de 2025 y reiterados, igualmente a los tres Ayuntamientos en fecha 26 de noviembre de 2025, sin que finalmente se haya dispuesto de los mismos.
2. Informes Municipales, relativos a los “Beneficios de la Calificación Urbanística para los Intereses Generales de la localidad”, solicitados desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, a los tres Ayuntamientos en fecha 20 de octubre de 2025 y reiterados, igualmente a los tres Ayuntamientos en fecha 26 de noviembre de 2025, de los que finalmente tampoco se ha dispuesto de ellos.
3. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria de la Delegación Provincial de Fomento de Ciudad Real, de fecha 15 de diciembre de 2025.
4. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, sobre el proyecto denominado “Construcción de un sistema de contención de aguas pluviales contaminadas con HTF por vertido accidental en las Plantas Solares Termoelectricas Helios I y Helios II (TT.MM. de Puerto Lápice, Arenas de San Juan y Villarta de San Juan, Ciudad Real)”, promovido por las mercantiles HELIOS I HYPERION ENERGY INVESTMENT, S.A.U. y HELIOS II HYPERION ENERGY INVESTMENT,

**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



S.A.U. (Exptes.: CR-5333/07 y CR-5343/07), emitido en fecha 15 de julio de 2024, y del que se destaca el que el proyecto esté exento de ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, Servicio de Cultura (Expte.: 25.3264-P1), de fecha 29 de diciembre de 2025, relativa a la Autorización Previa para la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) y que afecta únicamente a los TT.MM. de Arenas de San Juan y de Villarta de San Juan, dada la afección a los Ámbitos de Protección A.4 “Camino de la Ermita” y A.1 “Puente Viejo” respectivamente.

-Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 25 de febrero de 2020, mediante el que esta le comunicó a Helios I y Helios II el inicio del Procedimiento de la Revisión de la Autorización de Vertido VI-028/07-CR y VI-029/07-CR, consistente en la construcción de una serie de actuaciones necesarias para alcanzar un grado de depuración de las aguas de la Isla de Potencia y evitar la generación de escorrentía pluvial contaminada por el campo solar en el hipotético caso de un derrame.

-Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref. Expte.: VI-028/07-CR), de fecha 13-14 de diciembre de 2023, relativo a la Revisión de la Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas procedentes de la Central Termosolar Helios I, al terreno (Balsas Filtrantes), en los TT.MM. de Villarta de San Juan, Puerto Lápice y Arenas de San Juan, Otorgada junto a la concesión de Aguas Subterráneas (Ref. Expte.: 2.035/2007).

- Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref. Expte.: VI-029/07-CR), de fecha 13-14 de diciembre de 2023, relativo a la Revisión de la Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas procedentes de la Central Termosolar Helios II, al terreno (Balsas Filtrantes), en los TT.MM. de Villarta de San Juan, Puerto Lápice y Arenas de San Juan, Otorgada junto a la concesión de Aguas Subterráneas (Ref. Expte.: 2.035/2007).

-Ampliación de plazo, de un año, concedido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en fecha 29 de diciembre de 2025, para la ejecución de las Obras establecido en el apartado V de Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref. Expte.: VI-028/07-CR), de fecha 14 de diciembre de 2023, relativo a la Revisión de la Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas procedentes de la Central Termosolar Helios I, al terreno (Balsas Filtrantes), en los TT.MM. de Villarta de San Juan, Puerto Lápice y Arenas de San Juan, Otorgada junto a la concesión de Aguas Subterráneas (Ref. Expte.: 2.035/2007), ya que inicialmente, el plazo de ejecución de las Obras era de 24 meses.



- Ampliación de plazo, de un año, concedido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en fecha 29 de diciembre de 2025, para la ejecución de las Obras establecido en el apartado V de Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref. Expte.: VI-029/07-CR), de fecha 14 de diciembre de 2023, relativo a la Revisión de la Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas procedentes de la Central Termosolar Helios II, al terreno (Balsas Filtrantes), en los TT.MM. de Villarta de San Juan, Puerto Lápice y Arenas de San Juan, Otorgada junto a la concesión de Aguas Subterráneas (Ref. Expte.: 2.035/2007), ya que inicialmente, el plazo de ejecución de las Obras era de 24 meses.

ACUERDO CPOTyU:

- ❖ Se aprueba en los términos del informe propuesta de ponencia.
- ❖ Toma la palabra el representante de la Delegación Provincial de Bienestar Social, D. Emilio José Aguirre Ráez, poniendo de manifiesto su preocupación por la cantidad de ríos y pozos que se encuentran en los alrededores.
- ❖ Responde el representante de Confederación Hidrográfica del Guadiana, señalando que precisamente estas instalaciones son necesarias para evitar episodios contaminantes. Inicialmente tenían 2 años de plazo 2023-2025 para ejecutar las obras, y se les ha prorrogado hasta diciembre de 2026. Son instalaciones necesarias para garantizar la seguridad en cuanto a la calidad del agua, y todo ello se contempla en la tramitación de la autorización.
- ❖ Pregunta D. Santiago Cabuchola Heredia, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas, si se hace tratamiento del agua de las balsas, respondiendo el representante de Confederación que sí, que cada cierto tiempo se recogerán y tratarán adecuadamente, teniendo en cuenta que las instalaciones de procedencia requieren un consumo importante de agua.
- ❖ Siendo las 11:10 horas se incorpora antes de la votación de este punto D. Juan Antonio Mesones López representante de la Administración General del Estado

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



Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen los Planeamientos Urbanísticos Municipales que se detallan a continuación:

-En cuanto al POM de Arenas de San Juan: Título VII, Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico, y concretamente el Capítulo II, Normas para el Suelo Rústico de Reserva, Artículos VII.2.1. y VII.2.3., Capítulo III, Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Artículos VII.3.2., VII.3.3. y VII.3.4., y Capítulo IV, Normas de Actuación en Ámbitos de Protección o Prevención Arqueológica, Artículo VII.5.1.

-En cuanto al POM de Puerto Lápice: Capítulo VII, de la Normativa Urbanística, relativo al Régimen del Suelo Rústico de Reserva; así como al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) por aplicación de lo que establece la Disposición Transitoria Tercera, relativa al Régimen Urbanístico del Suelo 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, concretamente en cuanto a lo que establece el punto 1., subpunto 1.1, letra b), por considerar que cuando se redactó el mencionado POM no se Clasificó Suelo Rústico con la Categoría de SRNUEP, y por tanto ninguna Subcategoría de esta última, todo ello en relación directa con lo que establece el Artículo 12 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

-En cuanto a las NN.SS. de Villarta de San Juan: Artículo 7.4.7.2.4, relativo a “Edificaciones”, y el Artículo 7.4.7.2.5., a) punto 5, relativo a “Condiciones de Usos Permitidos”, del Capítulo 7, relativo a Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo No Urbanizable Común, Protegido y de Acción Especial.

En este último caso, y de cara a un futuro inmediato, también se comprueba que, además, la parte de la Calificación Urbanística que afecta al T.M. de Villarta de San Juan también se ajustaría a lo que establece el POM, Aprobado Definitivamente mediante acuerdo adoptado en CPOTyU de sesión del 1 de octubre de 2025, aunque pendiente de publicar a día de hoy. Concretamente a lo establecido en este último en el Título VII, Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico, y concretamente el Capítulo II, Normas para el Suelo Rústico de Reserva, Artículos VII.2.1. y VII.2.3., Capítulo III, Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Artículos VII.3.2. y VII.3.4., y Capítulo IV, Normas de Actuación en Ámbitos de Protección o Prevención Arqueológica, Artículo VII.5.1.

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



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

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, sobre el proyecto denominado “Construcción de un sistema de contención de aguas pluviales contaminadas con HTF por vertido accidental en las Plantas Solares Termoeléctricas Helios I y Helios II (TT.MM. de Puerto Lápice, Arenas de San Juan y Villarta de San Juan, Ciudad Real)”, promovido por las mercantiles HELIOS I HYPERION ENERGY INVESTMENT, S.A.U. y HELIOS II HYPERION ENERGY INVESTMENT, S.A.U. (Exptes.: CR-5333/07 y CR-5343/07), emitido en fecha 15 de julio de 2024, y del que se destaca el que el proyecto esté exento de ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, Servicio de Cultura (Expte.: 25.3264-P1), de fecha 29 de diciembre de 2025, relativa a la Autorización Previa para la Intervención Arqueológica (Prospección del Territorio) y que afecta únicamente a los TT.MM. de Arenas de San Juan y de Villarta de San Juan, dada la afección a los Ámbitos de Protección A.4 “Camino de la Ermita” y A.1 “Puente Viejo” respectivamente.

-La Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref. Expte.: VI-028/07-CR), de fecha 13-14 de diciembre de 2023, relativo a la Revisión de la Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas procedentes de la Central Termosolar Helios I, al terreno (Balsas Filtrantes), en los TT.MM. de Villarta de San Juan, Puerto Lápice y Arenas de San Juan, Otorgada junto a la concesión de Aguas Subterráneas (Ref. Expte.: 2.035/2007).

-La Resolución, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref. Expte.: VI-029/07-CR), de fecha 13-14 de diciembre de 2023, relativo a la Revisión de la Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas procedentes de la Central Termosolar Helios II, al terreno (Balsas Filtrantes), en los TT.MM. de Villarta de San Juan, Puerto Lápice y Arenas de San Juan, Otorgada junto a la concesión de Aguas Subterráneas (Ref. Expte.: 2.035/2007).

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, CADA UNO DE LOS TRES MUNICIPIOS AFECTADOS POR LA PRESENTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, DEBERÁN PROCEDER A:

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

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

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

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

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

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

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



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

Porcentaje total del 4% del Canon que, en función de los 285.091,17 € + 397.588,48 € + 646.020,97 € + 9.776,19 € = 1.338.476,81 €, y que ascenderá a 53.539,07 €, quedará repartido de forma provisional de la siguiente forma:

A.- El 2%/PEM, que ascenderá a 26.769,54 €, les corresponderá a los municipios de Arenas de San Juan, Puerto Lápice y Villarta de San Juan, en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación, y que se repartirá entre estos, de la siguiente forma:

-El 40%, que ascenderá a 10.707,81 €, a partes iguales entre los tres municipios, repartido de la siguiente forma:

-Arenas de San Juan:: 3.569,27 €.
 -Puerto Lápice:: 3.569,27 €.
 -Villarta de San Juan:: 3.569,27 €.

-El 60% restante, que ascenderá a 60%/26.769,54 € = 16.061,72 €, se repartirá en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, de forma que:

-Arenas de San Juan: 17,6%/16.061,72 = 2.826,86 €.
 -Puerto Lápice: 36,70%/16.061,72 = 5.894,65 €.
 -Villarta de San Juan: 45,70%/16.061,72 = 7.340,20 €.

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

-ARENAS DE SAN JUAN: 3.569,27 € + 2.826,86 € = 6.396,13 €.
 -PUERTO LÁPICE: 3.569,27 € + 5.894,65 € = 9.463,92 €.
 -VILLARTA DE SAN JUAN: 3.569,27 € + 7.340,20 € = 10.909,47 €.

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

-JCCM: 2%/1.338.476,81 € = 26.769,54 €.

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 ARENAS DE SAN JUAN.....: 6.396,13 €.
 -AYUNTAMIENTO DE PUERTO LÁPICE.....: 9.463,92 €.



-AYUNTAMIENTO DE VILLARTA DE SAN JUAN.....: 10.909,47 €.
-JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA....: 26.769,54 €.
-TOTAL 4%/ 602.853,74 € DE PEM PROVISIONAL.....: 53.539,07 €.

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

Entre otras cuestiones relacionadas con el Canon de Participación en el Uso o Aprovechamiento atribuidos por la presente Calificación Urbanística, se destaca que según establece el mencionado Artículo 64.3.: “El Canon tendrá como destino el Patrimonio Público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta”. En relación directa, por tanto, con lo que además establece el Artículo 79, relativo a “El destino de los bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo” del mencionado Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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



Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

Si el suelo afectado por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento que corresponda de los tres a los que



afecta la presente Calificación Urbanística, 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.

Los Ayuntamientos de Arenas de San Juan, Puerto Lápice y Villarta de San Juan serán siempre los responsables de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos Dotacionales Energéticos de Titularidad Privada”, en relación directa con los Artículos 2.4.c) y 11.1 de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población” procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

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

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de todas las “Condiciones impuestas”, de cuya justificación deberá darnos traslado cada uno de los tres Ayuntamientos a los que afecta la presente Calificación Urbanística al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

2.3 – CORRAL DE CALATRAVA - Expediente 2/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RURAL TURÍSTICO Y DEPORTIVO DE ALTO RENDIMIENTO, DESTINADO FUNDAMENTALMENTE A LA PRÁCTICA Y PERFECCIONAMIENTO DEL TENIS, promovido por CALATRAVA TENNIS CENTER, 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 7, Parcelas 35, 37 y 38
- **Referencia Catastral:** 13035A007000350000KJ, 13035A007000370000KS y 13035A007000380000KZ.
- **El Acceso previsto a las Instalaciones-Construcciones se plantea desde los siguientes dos puntos:**
 - El acceso principal se prevé realizar directamente desde la carretera CM-4165 margen derecha, sin que se especifique el punto exacto, pero previsiblemente se realizará por la parcela 35 del polígono 7 que limita con la carretera CM-4165 en torno al p.k. 0+795.
 - Se prevé además un acceso secundario, del que se desconoce su viabilidad, a través del Camino de Corral de Calatrava a Caracuel, que conecta con la carretera CM-4165, en el p.k. 0+410 margen derecha.
- **Finca/s Registral/es a la/s que se extenderá la Calificación Urbanística:** Se desconoce. No se cita.
- **Categoría y Subcategoría de Suelo:**
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, por Dominio Público Hidráulico 1.A., por afección del arroyo del Prado.
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, al estar el Suelo afectado por la Calificación Urbanística incluido en su totalidad en el Ámbito de Protección 3, “Castillo de Caracuel”.
- **Superficie total entre las tres parcelas:** 20.014,00 m²s + 8.888,00 m²s + 19.159,00 m²s = 48.061,00 m²s
- **Superficie Ocupada Uso Hostelero (Turismo Rural):** 1.419,96 m²s (2,95 %)
- **Superficie Ocupada Uso Deportivo:** 2.039,06 m²c (4,24 %)
- **Superficie Ocupada Total Uso Hostelero + Uso Deportivo:** 3.459,02 m²s (7,19%)
- **Superficie Construida Uso Hostelero (Turismo Rural):** 2.731,96 m²c
- **Superficie Construida Uso deportivo:** 2.412,62 m²c
- **Superficie Construida Total Uso Hostelero + Deportivo:** 5.144,58 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica considerada más significativa, autor y fecha de redacción y/o visado:** Proyecto Básico de “Complejo Turístico y Deportivo de Alto Rendimiento”, Luis Carlos Peña Juan, Arquitecto. Versión enero 2026.
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

El proyecto consiste en la construcción de un Complejo Deportivo y Turístico que combinará un hotel rural temático compuesto por 10 módulos prefabricados destinado



a **Turismo Rural, una Escuela Internacional de tenis y diversas Instalaciones Deportivas**. En cuanto a estas últimas, y entre otras, se destaca la construcción de 14 pistas de tenis exteriores, 8 de tierra batida y 6 de resina y 4 pistas de pádel, lo que arroja 12.000 m² de superficie deportiva. También se prevé la construcción de dos piscinas, una vinculada al Alojamiento Rural otra a la Zona Social y de Eventos.

La justificación en cuanto a su ubicación en Suelo Rústico se basa en el amplio Programa Funcional de todas las Instalaciones del Complejo, de las que estará compuesto este, y que de forma detallada será el siguiente:

El Complejo Turístico estará compuesto por:

- 10 módulos prefabricados, compuestos por baño, office, dos estancias y terraza privada, destinados a Alojamiento Rural.
- 1 edificio multifuncional de dos plantas, donde se ubicará la recepción, gimnasio, espacio de eventos y cafetería restaurante.

El Complejo Deportivo, a su vez, estará compuesto por:

- 14 pista de tenis exteriores, 8 de ellas serán de tierra batida y 6 de resina.
- 4 pistas de pádel.
- 2 piscinas, una de ella vinculada al Alojamiento Rural y otra a la Zona Social y de Eventos. En el interior de este último se ubicarán otras 2 pistas de tenis de resina.

Las edificaciones estarán situadas entre espacios libres ajardinados y zonas deportivas

La zona destinada a Alojamiento Rural se desarrollará íntegramente en planta baja y contará con 10 módulos prefabricados dispuestos formando dos hileras con vistas al Castillo de Caracuel. Cada módulo de alojamiento, configurado en forma de L, cuenta con un baño y un pequeño office y dos estancias (dormitorio-dormitorio o dormitorio-estar), que se vuelcan a una pequeña terraza privada.

Además del Alojamiento Rural, se planea la construcción de una edificación de dos plantas sobre rasante y un semisótano en la que se situarán los servicios asociados al alojamiento rural y al centro de alto rendimiento deportivo (Sala social, Gimnasio, Cafetería- Restaurante, zona Termal y zona de Fisioterapia) y **una gran sala multifunción para realizar eventos**.

El espacio multifunción está dimensionado para poder acoger, en determinados momentos dos pistas de tenis. La altura de este edificio queda determinada por esta actividad, que requiere para su homologación de una altura libre de 12 metros.

Debido a la pendiente del terreno la instalación se irá situando en bancales o terrazas niveladas, esto permitirá contener la presencia del edificio multifunción en el entorno.



El desnivel interior propicia la construcción de un pequeño graderío. En la planta baja, al nivel superior del terreno, se situará el **gimnasio y la sala social, quedando la planta alta como un gran mirador al Castillo donde se situará la Cafetería – Restaurante y una pequeña zona de oficinas.**

Se proyecta también la construcción de un pequeño pabellón de Recepción y una **Residencia para Deportistas,**

El edificio de Recepción, que se construirá en la primera fase, contará además con una pequeña zona de vestuarios y un kiosco junto a un porche de acceso como apoyo a los eventos y al funcionamiento diario del centro deportivo.

La Residencia de Deportistas que se desarrollará en dos plantas y contará con 13 habitaciones dobles con baño, sala de estar con office, sala de estudio, despacho y diversas salas de equipamiento complementario a este alojamiento.

Considerando lo ambicioso del Proyecto, se establecen cinco fases de ejecución, que aun considerándose “orientativas”, en cuanto al plazo y a sus objetivos, serán las siguientes:

-Fase 1: Acondicionamiento del terreno, Instalaciones Deportivas y **Pabellón Recepción.**

-Fase 2: Acondicionamiento del terreno, ampliación de las Instalaciones Deportivas y **Residencia de Deportistas.**

-Fase 3: Acondicionamiento del terreno, ampliación de las Instalaciones Deportivas y **Alojamiento Rural.**

-Fase 4: Acondicionamiento del terreno, ampliación de las Instalaciones Deportivas y **Edificio Multifunción.**

-Fase 5: Acondicionamiento del terreno y ampliación de las Instalaciones Deportivas.

Igualmente, en cuanto a la Ejecución temporal de cada una de las 5 Fases, se plantean de forma “orientativa y no vinculante”, los siguientes plazos:

-Fase 1: año 2026

-Fase 2: año 2029

-Fase 3: año 2032

-Fase 4: año 2034

-Fase 5: año 2036



En el Proyecto Básico de que se ha dispuesto, y que engloba las 5 Fases de Ejecución, se detallan las Superficies Edificadas y Ocupadas. Según los dos Usos que contempla la Calificación Urbanística.

El cerramiento perimetral de la agrupación de las tres parcelas catastrales se realizará mediante malla de simple torsión de 2 m de altura, anclado a vigas de hormigón de simple T. Además, las pistas de tenis contarán con una malla lateral de 4 metros de triple torsión. En cuanto al cerramiento de las pistas de pádel se realizará con perímetro estructural acristalado.

Se habilitarán dos Zonas de Aparcamiento, una en la zona de acceso desde la carretera CM-4165 de 3.917,27 m² (98 plazas) y otra junto al camino de 998,72 m² (25 plazas). El resto de la superficie se destinará a zonas ajardinadas y espacios libres.

- Presupuesto de Ejecución Material provisional parcial, para cada una de las 5 Fases de Ejecución Previstas:

- Fase 1: 470.958,08 €.
- Fase 2: 737.616,51 €.
- Fase 3: 462.678,40 €.
- Fase 4: 2.543.540,00 €.
- Fase 5: 220.000,00 €.

- Presupuesto de Ejecución Material provisional total, suma de las 5 Fases de Ejecución Previstas: 4.434.792,99 €.

- Presupuesto de Ejecución Material provisional total, pormenorizado:

- Acondicionamiento del Terreno: 326.000,00 €.
- Instalaciones Deportivas: 661.776,00 €.
- Recepción: 150.958,08 €.
- Alojamiento Rural: 253.670,40 €.
- Edificio Multifunción: 2.457.540,00 €.
- Residencia de Deportistas: 584.848,51 €.
- PEM Total, pormenorizado: 4.434.792,99 €.**

Aunque en el Proyecto Básico se detallan de forma “orientativa y no vinculante” las Obras que se ejecutarán en cada una de las 5 Fases, a título informativo, a continuación, se citan las Obras previstas para la **Fase 1:**

Previsión de puesta en funcionamiento 2026

-Consistirá en el vallado de la parcela, la realización del movimiento de tierras, acondicionamiento de la zona afectada para la ejecución de 4 pistas de tierra batida y la construcción del edificio de Recepción (F).

**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 habilitará el acceso desde la Carretera CM-4165 y el aparcamiento situado junto a la misma y el acceso desde el camino de Corral de Calatrava a Caracuel.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL Fase 1 - 470.958,08 €

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS MAS SIGNIFICATIVOS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 43, de 4/marzo/2025.
 - Diario La Tribuna, de 27/febrero/2025.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 26 de febrero de 2025 (Entrada nº 764.876).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 29 de agosto de 2024.
3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales, uno de fecha 24 de noviembre de 2025; y otro, “Comparativo”, de fecha 22 de enero de 2026, y del que se destaca, además del cumplimiento afirmativo de la Normativa Urbanística exigible, la inexistencia de “Riesgo de Formación de Núcleo de Población”
4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 26 de noviembre de 2025, mediante el que se Informa el siguiente literal: *“Que el proyecto es conveniente para los intereses generales de este municipio. La instalación supone una fuerte inversión el término municipal que va a redundar en la creación de puestos de trabajo. El despoblamiento por la falta de oportunidades, especialmente para la población juvenil, requiere actuaciones que favorezcan la creación de puestos de trabajo. La actuación proyectada conlleva la creación de empleo directo en las nuevas instalaciones, así como de empleo indirecto y consolidación de infraestructuras comerciales del municipio. El proyecto conlleva una promoción turística del municipio que se considera muy conveniente por tratarse de una actuación innovadora en materia deportiva, en particular en el campo del tenis, con un público objetivo que puede aportar grandes beneficios económicos a la localidad”*
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 24 de noviembre de 2025.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**



-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, mediante la que se formula Informe de Impacto Ambiental del Proyecto: “Hotel Rural Temático y Construcción de Pistas de Tenis (Expte.: S478/2025/CR00004), ubicado en el Término Municipal de Corral de Calatrava, cuyo promotor es Calatrava Tenis Center, S.L. (DOCM nº 243 del 17 de diciembre de 2025)

-Informe, con condicionantes, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento (Ref.: CR-10203-25-SC) de fecha 29 de agosto de 2025, del que se destaca la necesidad de concretar el acceso desde la CM-4165 al objeto de poder determinar el tipo y condiciones de este.

-Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU 25/031), de fecha 18 de junio de 2025, al encontrarse parte de las Instalaciones en Zona de Policía del arroyo del Prado, destacándose la conclusión del mismo, relativa a la necesidad de solicitar la Autorización de ese organismo para la realización de las obras proyectadas.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, (Expte.: 25.0237-P2), relativa a la Autorización Previa, de fecha 17 de marzo de 2025, para la realización de la Intervención Arqueológica consistente en: Prospección del territorio/Control y seguimiento arqueológico/ en relación con el proyecto: “Hotel Rural Temático – Calatrava Tennis Center en las parcelas 35, 37 y 38 del polígono 7” en el T.M. de Corral de Calatrava, al estar incluidas las mencionadas parcelas catastrales, vinculadas a la Calificación Urbanística de referencia, dentro del Ámbito de Protección 3, “Castillo de Caracuel” delimitado en el POM de Corral de Calatrava.

ACUERDO CPOTyU:

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

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

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



e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que se establece en el POM de Corral de Calatrava, concretamente en el Título V. Normas para el Suelo Rústico, Capítulo II, relativo a las Normas Generales para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección, y dentro de este, y entre otros, en los siguientes Artículos:

-Artículo 5.10. relativo a las Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, 1.A., apartado c), en cuanto a la excepción contemplada en él, respecto de los “Usos Dotacionales de Titularidad Privada”.

-Artículo 5.12., relativo a las Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (Elementos Arqueológicos), Ámbitos de Protección, punto 4. “Usos Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada”, apartado b), relativo a los “Usos Terciarios”.

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

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, mediante la que se formula Informe de Impacto Ambiental del Proyecto: “Hotel Rural Temático y Construcción de Pistas de Tennis (Expte.: S478/2025/CR00004), ubicado en el Término Municipal de Corral de Calatrava, cuyo promotor es Calatrava Tennis Center, S.L. (DOCM nº 243 del 17 de diciembre de 2025)

En cuanto al citado Informe de Impacto Ambiental, y considerando los cambios que ha sufrido la “Memoria Técnica Urbanística” inicial, de fecha 10 de octubre de 2024, respecto del Proyecto Básico final, de fecha enero de 2026, en base al que se realiza el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, se sugiere que los mencionados cambios, se pongan en conocimiento del Servicio de Calidad Ambiental, al objeto de descartar la posible Modificación de dicha Resolución.

-Cumplir todas las condiciones que recoja el nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, con el que necesariamente se deberá contar, como consecuencia del Informe, con condicionantes, (Ref.: CR-10203-25-SC) de fecha 29 de agosto de 2025, emitido por la mencionada Dirección General y del que se destaca la necesidad de concretar el acceso a las Construcciones e Instalaciones desde la CM-4165 al objeto de poder determinar el tipo y condiciones del mismo.



-El Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU 25/031), de fecha 18 de junio de 2025, al encontrarse parte de las Instalaciones en Zona de Policía del arroyo del Prado, destacándose la conclusión del mismo, relativa a la necesidad de solicitar la Autorización de ese organismo para la realización de las obras proyectadas.

Igualmente, se sugiere que se ponga en conocimiento de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, la diferencia existente entre la disposición inicial de las Construcciones e Instalaciones, contemplada en la “Memoria Técnica Urbanística” inicial, de fecha 10 de octubre de 2024, respecto de la nueva disposición que recoge el Proyecto Básico final del que se ha dispuesto, de fecha enero de 2026, y en base al que se ha realizado el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, (Expte.: 25.0237-P2), relativa a la Autorización Previa, de fecha 17 de marzo de 2025, para la realización de la Intervención Arqueológica consistente en: Prospección del territorio/Control y seguimiento arqueológico/ en relación con el proyecto: “Hotel Rural Temático – Calatrava Tennis Center en las parcelas 35, 37 y 38 del polígono 7” en el T.M. de Corral de Calatrava, al estar incluidas las mencionadas parcelas catastrales, vinculadas a la Calificación Urbanística de referencia, dentro del Ámbito de Protección 3, “Castillo de Caracuel” delimitado en el POM de Corral de Calatrava.

-Ajustarse a todas las condiciones que establezca la compañía y/o titular de la Línea Eléctrica Aérea de Media Tensión (15 KV) que cruza y afecta a las tres parcelas que se tiene previsto agrupar y cuyo suelo total quedará vinculado a la presente Calificación Urbanística.

-Cuando se vaya a ejecutar la Fase correspondiente a las construcciones destinadas al Uso de Turismo Rural, estas deberán estar inscritas en el “Registro General de empresas, establecimientos, asociaciones de empresarios turísticos y entidades turísticas no empresariales de Castilla-La Mancha”, que regula el Decreto 5/2007, de 22 de enero. (DOCM 20 de 26-01-2007), y que existe en el Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía Empresas y Empleo.

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 24.030,5 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística: 48.061,00 m²s, según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente



Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de las Construcciones y/o Instalaciones de la Calificación Urbanística.

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

No obstante, se advierte que en el Proyecto Básico aportado recoge que la Reforestación ascenderá a 27.568,99 m²s, lo que supone un 57,36 %, mayor por tanto que el mínimo del 50 % exigido, así como que se realizará dentro del ámbito del suelo que se vinculará a la Calificación Urbanística, y que asciende a 48.061,00 m²s, para lo que se dejará dentro de este última una superficie libre y apta para ejecutar la mencionada Reforestación.

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

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

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

Pudiéndose desvincular de la Calificación Urbanística Otorgada, si fuera necesario y de forma justificada, y por tanto de la Licencia Urbanística correspondiente, aquellas parcelas sobre las que recae esta, y que vayan a ser utilizadas



con destino de Ocupación Temporal, e incluso parcelas que finalmente se excluyan del Proyecto de Ejecución por no resultar necesarias; circunstancias que deberán quedar recogidas y justificadas expresamente en la Licencia Urbanística que conceda el Ayuntamiento. Todo ello en base a la correspondiente Documentación Técnica relativa al Proyecto Modificado.

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

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

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

2º Fijar el 3% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de Canon de Participación Municipal (2%) y Autonómica (1%) en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU. Modificado a su vez por la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa, en su Disposición Final Novena.

El porcentaje del 3% de Canon que se establece, se justifica por considerar que el Presupuesto de Ejecución Material provisional total, como suma de las 5 Fases de Ejecución previstas, asciende a 4.434.792,99 €.

No obstante, a efectos de devengar el Canon (parcial), de cada una de las cinco Fases de Ejecución que se establecen, se advierte que este será del 3% del Presupuesto de Ejecución Material provisional de cada una de las Fases de Ejecución para las que el Ayuntamiento de Corral de Calatrava vaya concediendo la Licencia Urbanística (parcial) que corresponda para cada una de ellas.

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



Entre otras cuestiones relacionadas con el Canon de Participación en el Uso o Aprovechamiento atribuidos por la presente Calificación Urbanística, se destaca que según establece el mencionado Artículo 64.3.: **“El Canon tendrá como destino el Patrimonio Público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta”**. En relación directa, por tanto, con lo que además establece el Artículo 79, relativo a **“El destino de los bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo”** del mencionado Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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



En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los posibles Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle 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 las Licencias Urbanísticas parciales que se concedan, correspondientes a cada una de las 5 Fases de Ejecución previstas.

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

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

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

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



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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establecen los Artículos 27 y 28 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativos a los Usos y Actividades de: “Turismo Rural y Recreativo (Centros Deportivos, Recreativos, de Ocio o Esparcimiento)” respectivamente, en relación directa con los Artículos 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. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población” procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

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

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

2.4 - MIGUEL TURRA - Expediente 1/2025 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE GARAJE , promovido por PEDRO LÓPEZ DE LA FRANCA JIMÉNEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 25, Parcela 28. Paraje “Malas Tardes”
- **Referencia Catastral:** 13056A025000280000OM
- **Finca Registral:** No consta, no se presenta.
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde la vía denominada Camino de Ciudad Real.
- **Suelo:** Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Protección Cultural “categoría 52”.

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

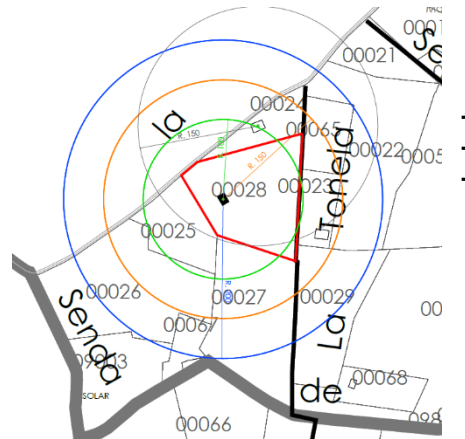
Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Superficie de la parcela:** 15.565,00 m²s.



- **Superficie construida en la actualidad según catastro:** 0,00 m²c
- **Superficie construida a edificar:** 112,50 m²c
- **Ocupación:** 112,50 m²/15.565,00 m²= 0,72% < 20%
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (junto con documentación complementaria) DE NAVE-GARAJE EN MIGUELTURRA, visado por el Colegio Profesional el 9 de mayo de 2025, y redactado por Julio Gómez Ruiz, Arquitecto Técnico.
- **Breve Descripción de las características del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

El objeto de la actuación consiste en la construcción de una nave-garaje con un único volumen terminado tanto exterior como interiormente por paneles de bloques de termoarcilla revestidos, muro de carga, con estructura de perfiles metálicos y con una cubierta terminada con panel Sandwich de chapa prelacada o solución equivalente. La iluminación interior de la nave se realiza mediante unas



ventanas que se realizarán en las diferentes fachadas, así como una gran puerta de acceso.

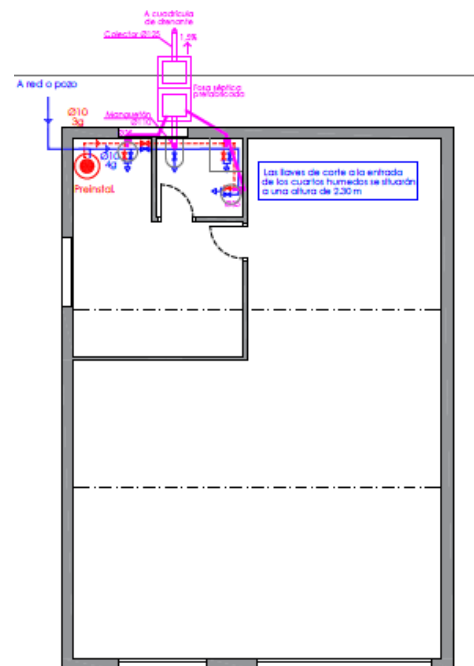
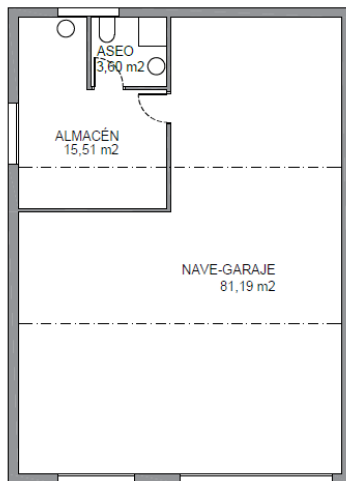
Dimensiones de la nave

- Largo: 12,50 m.
- Ancho: 9,00 m.
- Altura al alero 1: 3,20 m.
- Altura al alero 2 (cubrera): 3,90 m.

Superficie construida: 112,50 m².

Distribución de Espacios

Nave-Garaje	81,19 m ² Sup. Útil
Almacén	15,51 m ² Sup. Útil
Aseo	3,60 m ² Sup. Útil

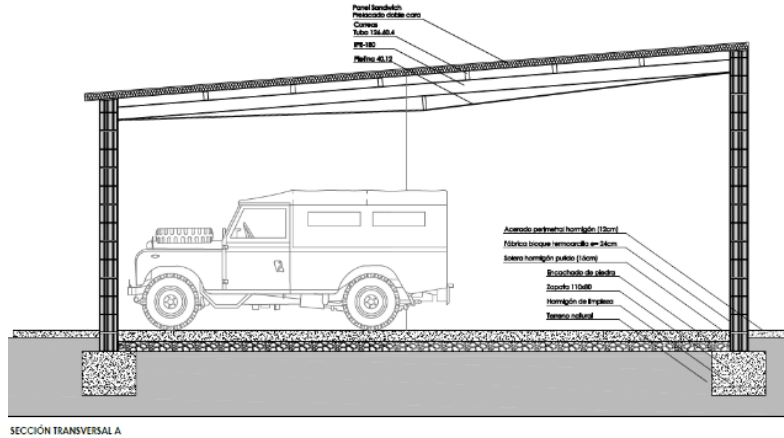


Expresión Gráfica.



Alzado principal 1





Cimentaciones.	Cimentación: zapatas aisladas de hormigón y vigas centradoras y de atado, con hormigón HA-25
Estructura	Estructura portante: vigas metálicas sobre muros de carga. Estructura horizontal: correas metálicas.
Envolvente	Fachadas: bloque termoarcilla. Cubiertas: inclinada de panel sándwich prelacada y placa translúcida para iluminar el interior. Suelos interiores: hormigón pulido.
Acabados	Revestimientos exteriores: alveopla de hormigón prefabricado. Revestimientos interiores: alveopla de hormigón prefabricado. Solados: hormigón pulido.
Carpinterías	Será de aluminio lacado, color a determinar.
Instalaciones: Saneamiento, fontanería, electricidad, etc.	Saneamiento, se proyecta la puesta en obra de una Fosa séptica prefabricada con capacidad de 1.000 litros, que servirá de depósito de las aguas procedentes del aseo. Se declaran en el estado de mediciones y presupuesto una instalación de fontanería y la instalación de dos circuitos de electricidad, sin identificar de donde proceden las acometidas y/o suministros.

- **Presupuesto de Ejecución Material Provisional s/Proyecto:** 25.970,63 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 217, de 8/11/2024.
- Diario LA TRIBUNA de 5/11/2024.



1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 10 de febrero de 2025 (Entrada nº 521967).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 16 de mayo de 2024.
3. Se aporta Informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha de 26 de julio de 2024, del que se destaca entre otros puntos:

“CONCLUSIÓN.-

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

Se propone a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, la adopción del siguiente acuerdo:

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

SEGUNDO.- Aprobar el uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio ”

4. Requerimientos por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Ciudad Real de la Consejería de Fomento, solicitando ampliación y/o aclaración de determinados aspectos del expediente con número de registro y fechas de salidas: 294508 de 21/03/2025 y 868592 de 12/08/2025.
5. Contestación a los requerimientos enviados por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Ciudad Real de la Consejería de Fomento, con número de registro y fechas de entrada: 2424936 de 20/06/2025 y 4259432 de 22/10/2025, destacando parte de la respuesta al segundo requerimiento, donde literalmente en unos de sus puntos se indica:



“Requerimiento, apartado 1:

Se añade a la tabla comparativa, lo indicado en el art. 2.3.4 y 2.3.10 del POM de Miguelturra.

Se aporta un plano modificado y definitivo de situación de la Nave, por parte del técnico redactor, para ajustarse al cumplimiento de la distancia mínima de 100 m, tomado desde el centro de las edificaciones, junto con una carta aportada por el técnico indicando cual es el plano de situación definitivo. Se aporta tanto la carta como el plano de situación definitivo, a la documentación anexa a este informe.

Requerimiento, apartado 2:

Se justifica el artículo 10.2.2 del RSR/LOTAU, sobre el cumplimiento de la distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste

6. Igualmente, se aporta Informe de la Junta de Gobierno Local, de fecha 16 de enero de 2025, mediante el que se Informa:

*“Se propone a la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, la adopción del siguiente acuerdo:*

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

SEGUNDO.- *Aprobar el uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.”*

*Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno**, en votación ordinaria y por*

7. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 7 de enero de 2025.



INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción/Instalación proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, este último modificado con la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa, en su Disposición Final Novena.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
 - El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos adscritos al sector primario”, en relación directa con el Artículo 2.1, Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Construcción/Instalación para la construcción de NAVE GARAJE proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).



- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, **habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

- Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo al proyecto “Construcción de Nave-Garaje para aperos agrícolas en Parcela 28, del Polígono 25, del T.M. de Miguelturra”, de expediente SLEE/2025/CR/01559 y fecha: 29 de enero de 2026.
- Resolución de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 22.1515 y firmado con fecha 20 de septiembre de 2022, en el cual, y entre otros puntos, se indica que:

“El Delegado Provincial de Educación, Cultura y Deportes, en el ámbito de sus competencias, y sin perjuicio de otras normativas sectoriales que pudieran ser de aplicación,

RESUELVE:

1. *Tener por presentado el informe y dar por cumplidos los condicionantes exigidos en la Autorización Previa de Referencia.*
2. *Considerar concluidos de forma satisfactoria los trabajos arqueológicos realizados.*
3. *Condicionar la ejecución de la obra civil al seguimiento y control arqueológico de los movimientos de tierra, para lo cual será necesario la presentación de un nuevo proyecto*

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Has (1,55 Has) en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



No obstante, la superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen los artículos que van desde el 7.3.1 1 al artículo 7.3.9 del CAPÍTULO 3: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Miguelturna, aprobado el 30 de marzo de 2.007.

ACUERDO CPOTyU:

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

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



e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen los artículos que van desde el 7.3.1 1 al artículo 7.3.9 del CAPÍTULO 3: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN CULTURAL, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Miguelturna.

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

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

- El Informe, con condicionantes, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible de Ciudad Real, relativo al proyecto “Construcción de Nave-Garaje para aperos agrícolas en Parcela 28, del Polígono 25, del T.M. de Miguelturna”, de expediente SLEE/2025/CR/01559 y fecha: 29 de enero de 2026.

- La Resolución de la Sección Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, con condicionantes, de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con número de expediente 22.1515 y firmado con fecha 20 de septiembre de 2022.

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

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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



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

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

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

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

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

- 2º **Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total** de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en relación directa con el **“Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados”** que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico, y con el que necesariamente se deberá contar antes de la concesión de la correspondiente Licencia Urbanística a la que va asociada la presente la Calificación Urbanística.
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el



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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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



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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso y Actividad en los que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece **el Artículo 19** del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “**Usos y y Actos adscritos al Sector Primario**”, en relación directa con los Artículos 2.1.a) y 4.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. De entre todos los requisitos, se destaca el relativo al mantenimiento de la “No Formación de nuevo Núcleo de Población” procedente de posibles edificaciones futuras en el entorno donde se localiza la presente Calificación Urbanística Otorgada.

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

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

3.- INSTALACIONES PROVISIONALES

3.1. LA SOLANA - Expediente 29/2025 para una INSTALACIÓN PROVISIONAL DESTINADA AL ALMACENAMIENTO DE APEROS AGRÍCOLAS, promovido por ISAÍAS MONTOYA BENADERO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba

**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 Texto Refundido de la LOTAU y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 42, Parcela 146. Paraje “La Veguilla”.
- **Referencia Catastral:** 13079A042001460000IQ
- **Acceso a la Parcela:** directamente desde la Avenida de la Romería, al ser colindante la parcela con Suelo Urbano Consolidado.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 1.209,00 m²
- **Superficie Instalada/Construida:** 32,64 m² de un Habitáculo (Contenedor) destinados a Almacén + 68,00 m² destinados a un Porche anexo al anterior = 100,64 m²c
- **Superficie ocupada por las Instalaciones:** 100,64 m²s
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Instalación Provisional para Almacenamiento de Aperos Agrícolas. Isidro Carrascosa Velasco, Ingiero Técnico Industrial. Visado por el COGITI de Ciudad Real el 13 de noviembre de 2024.
- **Presupuesto de Ejecución Material del Porche:** 5.857,60 euros
- **Solicitud temporal de la Actividad Provisional:** El promotor de la Instalación Provisional solicita 10 años. Tiempo que se considera excesivo para una Autorización Provisional.
- **Uso y descripción:**

Aunque en el Documento Técnico se hace referencia a que se “pretende” Instalar un Habitáculo (container prefabricado) y un Porche adosado a este, la realidad es que ambos ya están realizados, por lo que realmente se trataría de la “Legalización de una Instalación Provisional”. Tanto el Habitáculo como el Porche irán destinados al almacenamiento de aperos agrícolas.

El Habitáculo tiene forma rectangular, presentando unas dimensiones de 13,60 m de largo por 2,40 m de ancho. Su cubierta es plana y su altura es de 2,80 m. El cerramiento es de Chapa metálica, tipo sándwich, con un espesor de 10 cm.

En cuanto al Porche, anexo al Habitáculo, con características desmontables puesto que mayormente todo él irá atornillado, también tiene forma rectangular, presentando unas dimensiones de 13,60 m de largo por 5,00 m de ancho. Su cubierta será inclinada a un agua, presentando una altura aproximada de 3,00 m en su punto más bajo, correspondiente al alero, y se ejecutará mediante la instalación de chapa metálica tipo sándwich de 4,00 cm de espesor, apoyada sobre correas metálicas. El Porche será totalmente abierto, careciendo de cerramiento.

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 cubierta del Porche estará apoyada sobre ocho soportes cuadrados de acero, anclados estos a su vez, en ocho zapatas de hormigón de pequeñas dimensiones. El pavimento se ejecutará mediante solera de hormigón semipulido, aunque en algunas partes figura que estará formado por zahorra compactada. Cuestión que debería aclararse.

Las Instalaciones Provisionales no dispondrán de ningún tipo de Instalaciones eléctrica ni de fontanería.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento mediante Registro Electrónico de fecha 11 de septiembre de 2025 (Entrada nº 3.669.832), solicitando Informe para la Actividad Provisional de “Almacenamiento de Aperos Agrícolas”.
 3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 15 de noviembre de 2024.
 4. Se aporta Informe Favorable del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 8 de septiembre de 2025, del que se destaca el siguiente literal por considerarlo determinante, que la parcela objeto de Informe tiene abiertos los siguientes expedientes:
 - *Decreto número: 2025/1057, de fecha 26 de junio de 2025, por el que se resuelve Incoar **Expediente de legalización por las obras clandestinas** llevadas a cabo por D. Isaías Montoya Benadero en Parcela 146 – Polígono 42. del término municipal de La Solana (Ciudad Real), en lo que respecta a la **instalación de container, no así la instalación del porche que no puede legalizarse al existir riesgo de formación de núcleo de población.***
 - *Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de julio de 2025, se incoa **Expediente sancionador por presunta Infracción Urbanística** en suelo rústico de reserva en Parcela 146 -Polígono 42, a D. Isaías Montoya Benadero, por el depósito de un container e instalación de un porche apoyado sobre el container y sobre pilares metálicos anclados al terreno mediante*
- Por lo demás, de la lectura general del mencionado Informe Técnico Municipal, se deduce que, desde el punto de vista urbanístico, las Instalaciones de carácter Provisional de referencia se ajustan a lo que establecen el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
5. Se advierte que, entre la documentación administrativa enviada por el Ayuntamiento de La Solana, no se aporta ningún Informe Sectorial, de entre los que se destaca, al

menos, la “Consulta” que se le debería haber solicitado del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- El Artículo 172.1, Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:

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

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

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

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

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

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

b) Que no se trate de usos residenciales.



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

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

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

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

- En relación con los Artículos 172 y 18 mencionados anteriormente se Informa, que:
 - En el expediente se justifica que las obras no dificultarán la ejecución de los instrumentos de planeamiento y en la autorización que se les otorgue se hará constar expresamente que su carácter es provisional.
 - Igualmente, en el expediente se justifica también el carácter desmontable de las construcciones e instalaciones proyectadas, siendo demolicibles, en cualquier caso.
 - Se trata de una actividad asociada al Sector Primario y, por tanto, el uso no es Residencial.
 - Las obras no se encuentran expresamente prohibidas por la normativa urbanística, sino que se encuentran permitidas en el Artículo 3.4 Normas del Suelo Rústico de Reserva del Plan de Ordenación Municipal de La Solana.
 - Las Obras/Instalaciones Provisionales de referencia no dificultarán la ejecución del posterior desarrollo del planeamiento, puesto que se ubican sobre Suelo Rústico, así mismo y en este sentido, las mencionadas obras habrán de desmontarse o en su



caso demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordara el Ayuntamiento, reflejándose dicha obligación en el Registro de la Propiedad.

- Las obras a realizar son las mínimas imprescindibles para permitir su fácil desmantelamiento, son desmontables y demolibles.
- Relacionado con la garantía a depositar para la demolición o erradicación de la obra o uso instalado, se valora en un coste estimado de 700,00 €.
- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

ACUERDO CPOTyU:

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

Atendiendo a las características anteriormente expuestas, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Autorización Provisional de referencia por considerar que las Instalaciones-Obras que se pretenden ejecutar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU y en el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, **CONDICIONANDO SU CONCESIÓN A LO QUE SE ESPECIFICA A CONTINUACIÓN:**

1. Antes de conceder la Licencia Provisional solicitada, deberá completarse el Expediente Administrativo de esta con **INFORME JURÍDICO** respecto de la “**RESOLUCIÓN FAVORABLE**, aún con condicionantes y/o el **ARCHIVO**” de los siguientes dos Expedientes con los que la presente Autorización Provisional está relacionada directamente:

-Expediente de legalización por las obras clandestinas llevadas a cabo por D. Isaías Montoya Benadero en Parcela 146 /Polígono 42. del término municipal de La Solana (Ciudad Real), en lo que respecta a la instalación de container, no así la instalación del porche que no puede legalizarse al existir riesgo de formación de núcleo de población.

-Expediente sancionador por presunta infracción urbanística en suelo rústico de Reserva en Parcela 146/Polígono 42, a D. Isaías Montoya Benadero, por el depósito de un container e instalación de un porche apoyado sobre el container y sobre pilares metálicos anclados al terreno mediante zapatas de hormigón, sin estar amparadas por autorización o licencia.

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. El DOCUMENTO TÉCNICO, en base al que se pretende conceder Licencia Urbanística Provisional, deberá contar con carácter previo a la citada concesión, de un “ANEXO TÉCNICO” al mismo, en el que se detallarán las características físicas del “HABITÁCULO” apoyado sobre el suelo al que se hace referencia de forma general, y del que únicamente se conoce su ubicación y dimensiones. Igualmente se desconoce su repercusión en cuanto al Presupuesto de Ejecución Material e importe de su instalación en la parcela. **En este sentido, se deberá tener en cuenta que el PEM deberá abarcar todo aquello a lo que se extenderá la Autorización Provisional; por lo que, de no ser así, el Habitáculo deberá quedar EXCLUIDO de la Licencia Urbanística que conceda el Ayuntamiento.**

Puesto que se trataría de unas Instalaciones Provisionales ya existentes, El mencionado ANEXO, deberá incorporar un reportaje fotográfico de todas ellas, debiendo asumirse que se trataría de la “Legalización de unas Instalaciones Provisionales”, cuestión a la que se hace referencia en el propio Documento Técnico, **por lo que la denominación de este deberá ser la de “Proyecto de LEGALIZACIÓN de Instalación Provisional para Almacenamiento de Aperos Agrícolas.**

Del Proyecto Técnico, deberán desaparecer todas las referencias a “**Nave Industrial Porticada.**”

Todas estas cuestiones se deberían haber exigido desde el Ayuntamiento antes de remitir el expediente a la CPOTyU.

3. Completados los puntos 1 y 2 anteriores, deberán **solicitar Informe, Preceptivo y Vinculante del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.**

4. **El período de vigencia de la Autorización Provisional será de 3 años**, tiempo medio de las Autorizaciones Provisionales que la CPOTyU viene Informando Favorablemente en la localidad. Considerando, por tanto, excesivo el tiempo injustificado al que se refiere el promotor, estimado en 10 años.

En cualquier caso, deberán tener en cuenta que este tipo de Licencias son excepcionales, por lo que, los plazos, **aun pudiendo prorrogarse, siempre deben valorarse desde una consideración restrictiva.**

5. Inscribir en el **Registro de la Propiedad** la obligación del promotor de la presente Autorización Provisional respecto de su demolición o desmantelamiento, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.

6. Obtener las Autorizaciones, Resoluciones e Informes que resulten necesarios y exigibles por la Legislación Sectorial correspondiente, dada la naturaleza de la Actividad Provisional a desarrollar.



7. Cumplir todas las condiciones que establezca el Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, **con el que necesariamente se deberá contar siempre, antes de que el Ayuntamiento de La Solana conceda la Licencia Urbanística Provisional que finalmente corresponda.**

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar, además:

A) Copia de la Licencia Urbanística Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan, además de las de aquí recogidas.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, **salvo que con tiempo suficiente se plantease la posible prórroga de la Autorización Provisional de referencia.**

4.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
LA PRESIDENTA,

LA SECRETARIA,

Firmado digitalmente el 27/05/2026 12:57
SILVIA LOPEZ MARTIN
Directora General
Dirección General Planificación Territorial y Urbanismo

Firmado digitalmente el 27/05/2026 14:22
M MAR CASERO EXPOSITO
Secretario/a Provincial
Delegación Provincial Consejería Fomento Ciudad Real

