

Acta 2/2024

## COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

### VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

D<sup>a</sup>. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

### VOCALES:

D<sup>a</sup> Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, en materia de desarrollo local.

D<sup>a</sup>. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, en materia de régimen local y procesos electorales.

D<sup>a</sup>. Inmaculada Gutiérrez Sánchez, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de transición energética.

D<sup>a</sup>. Ana Mascañán Lletget, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

D. Antonio Palomino Pacheco, en representación de la Consejería competente en materia de cultura.

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda, en representación de la Administración General del Estado.

D. Félix Ruíz Rabadán, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha

D. Ángel Manuel Leiva Abascal, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

D. Angel Querada Tapia, del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. Serapio Cabañas Páez, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística, en representación del consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha.

### PONENTE:

D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

### SECRETARÍA:

D. Francisco Javier Granero Sánchez, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas del día **21 de marzo de 2024**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, de manera presencial en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.





## ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 8 de febrero de 2024.
2. **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real relativa a la categorización de ámbitos de suelo rústico incluidos en la zona regable de El Vicario.** Informe según los artículos 36.1 del texto refundido de la LOTAU y 134 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 25/23 CR).
3. **Consulta Previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo clasificado como suelo no urbanizable común, ubicado en terrenos situados al noroeste del centro urbano de Toledo y en la margen derecha del río Tajo a su paso por esta ciudad, denominados "PAU PALACIO".** Informe según los artículos 54.2 y 64.7 del texto refundido de la LOTAU y 13.2 y 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. 9/22 TO).
4. **Calificación urbanística para la legalización de la actuación de redotación de agua y balsa de riego en la "SAT Regadíos Cancarix" en parcela 26, del polígono 56, y parcelas 38, 40 y 47, del polígono 44, del término municipal de Hellín (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 20/23 AB).
5. **Calificación urbanística para el cambio de conductor L/Ontalafia de la subestación transformadora Pozohondo, del apoyo 6757 al apoyo 26699, que discurre por varias parcelas de los polígonos 124, 130, 131 y 137 del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 43/23 AB).
6. **Calificación urbanística para la legalización de "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo de 270,3 kWp" en parcela 2, del polígono 31, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 2/24 AB).
7. **Calificación urbanística para "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo de 800 kW" en parcela 7, del polígono 135, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 3/24 AB).
8. **Calificación urbanística para "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo con vertido cero de 40,95 kWp" en parcela 5, del polígono 132, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 23/23 CR).
9. **Calificación urbanística para "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo con vertido cero de 67,5 kWp" en parcelas 1 y 2, del polígono 94, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 33/23 CR).





Acta 2/2024

10. Calificación urbanística para ejecución de reforma de edificios destinados a nueva quesería y EDAR en parcela 3, del polígono 150, y balsa de aguas residuales en parcela 2, del polígono 149, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 34/23 CR).
11. Calificación urbanística para "Proyecto de Instalaciones Fotovoltaicas 1 y 2 para Autoconsumo con vertido cero de 40,95 kWp cada una" en parcela 14, del polígono 184, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 37/23 CR).
12. Ruegos y preguntas.

\* \* \*



Acta 2/2024

D<sup>a</sup>. Silvia López Martín, Vicepresidenta Primera de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes y les agradece su presencia en la presente sesión. En el momento de empezar la reunión se encuentran presentes todos los miembros que han confirmado su asistencia, por lo que, al existir el quórum exigido, la Vicepresidenta Primera de la Comisión da paso al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 8 de febrero de 2024.

A continuación, el Vicepresidenta Primera da por leída el acta 1/2024, correspondiente a la sesión celebrada el 8 de febrero de 2024, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real relativa a la categorización de ámbitos de suelo rústico incluidos en la zona regable de El Vicario. Informe según los artículos 36.1 del texto refundido de la LOTAU y 134 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 25/23 CR).

Seguidamente toma la palabra a D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos para exponer el segundo asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y contenido del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto el cambio de categorización de ámbitos puntuales de suelo no urbanizable de especial protección agraria, pertenecientes a la Zona Regable de "El Vicario", a suelo no urbanizable no protegido y suelo no urbanizable protegido por afecciones distintas a la agrícola. En el planeamiento vigente el ámbito de regadío de "El Vicario" está clasificado como no urbanizable, con protección especial agropecuaria, aunque algunas zonas con edificaciones se incluyen en la subclase de "diseminados", otra parte se incorpora al "suelo no urbanizable reservado al desarrollo urbano", definido, según el propio PGOU (artículo 6.4.4), como "los terrenos que por su situación y proximidad a las áreas urbanas suponen las futuras reservas de expansión de ésta", y algunas parcelas se incluyen dentro de unidades de ejecución aunque, según la documentación aportada, sólo se ha ejecutado una de ellas.

Existiendo incoherencias entre la delimitación original de la Zona Regable de "El Vicario" y sus desafecciones posteriores y la recogida en el PGOU, se propone la presente modificación puntual para subsanar las mismas.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.



Acta 2/2024

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 134 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa a la categorización de ámbitos de suelo rústico incluidos en la Zona Regable de El Vicario, con las siguientes consideraciones:

Las parcelas que se recategorizan, relacionadas en la tabla del apartado 4.2 de la memoria de la modificación, no coinciden con las parcelas excluidas de la zona regable de El Vicario por Consejo de Gobierno el 21 de septiembre de 2021 y el 27 de diciembre de 2022, según las tablas que también se adjuntan en el documento técnico. Revisar.

El planeamiento general debe establecer las determinaciones correspondientes al suelo rústico del municipio en lugar de limitarse a la remisión al Reglamento de Suelo Rústico y a la Orden 4/2020 de la Consejería de Fomento, aunque ambas normas sean de aplicación.

Dado el carácter de la modificación propuesta, no se entiende la mención a las Entidades Urbanísticas Colaboradores hecha en el apartado 4.3. Justificar.

Por otro lado, debido a la entidad de la modificación, se considera necesario recabar, al menos, los informes sectoriales de las siguientes administraciones y organismos:

- Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes (en materia de Patrimonio Cultural)
- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

Se hace constar que obra en el expediente informe del Estudio de Riesgos de los diferentes Planes de Protección Civil por la Dirección General de Protección Ciudadana, suscrito a fecha 20 de marzo de 2024.

Durante el trámite de información pública se deberá proceder a una nueva concertación interadministrativa con esta Consejería, interesando informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36.2 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento».

3. Consulta Previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo clasificado como suelo no urbanizable común, ubicado en terrenos situados al noroeste del centro urbano de Toledo y en la margen derecha del río Tajo a su paso por esta ciudad, denominados "PAU PALACIO". Informe según los artículos 54.2 y 64.7 del texto refundido de la LOTAU y 13.2 y 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. 9/22 TO).





Continúa la sesión con la exposición del siguiente punto del orden del día por parte de la Ponente, señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que el proyecto para el que se solicita la consulta previa propone el desarrollo urbanístico y edificatorio de un área de suelo clasificado como no urbanizable común en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (suelo rústico de reserva en terminología del TRLOTAU).

El objeto del proyecto es el desarrollo urbanístico y edificatorio de un área de suelo clasificado como suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva en terminología del TRLOTAU), ubicado en terrenos situados al noroeste del centro urbano de Toledo y en la margen derecha del río Tajo a su paso por esta ciudad, denominados "PAU PALACIO", entre los siguientes límites:

- Al Norte con la Vía de circunvalación TO – 21.
- Al sur con la Avenida Adolfo Suárez.
- Al este con la calle de los Concilios.
- Y al oeste con el arroyo de la Era (situado delante de la tapia del Observatorio Geofísico).

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 54.2 y 64.7 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, 13.2 y 36.3 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la consulta en cuestión, constatado que de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por el planeamiento vigente en el término municipal de Toledo, así como que de la organización temporal de la ejecución de dicho planeamiento, resulta posible el desarrollo urbanístico y edificatorio de un área de suelo clasificado como suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva), ubicado entre la Avenida Adolfo Suarez y la Autovía TO-21, denominándose al ámbito Sector PAU PALACIO, excepto en las siguientes cuestiones:

- Falta pronunciamiento por parte de la Administración municipal sobre la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.
- Respecto a la propuesta de parámetros urbanísticos, el documento técnico no concreta el porcentaje de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo regulado en el artículo 68.2 del TRLOTAU, que, en este supuesto concreto, queda establecido en la superficie de suelo urbanizado capaz de materializar el 15% porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el nuevo sector, correspondiendo dos tercios de éste al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.



Acta 2/2024

- Respecto a las aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo con objeto de garantizar la especial participación pública en las plusvalías generadas con la nueva actuación urbanizadora, de conformidad con lo regulado en los artículos 39.4 del TRLOTAU y 36.2. f) del RSR, si bien se establece una cesión del 2% del aprovechamiento de acuerdo con el informe municipal, se debe justificar este porcentaje en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación.

Se recuerda al Ayuntamiento que, en cumplimiento del artículo 64.7 del TRLOTAU y 36.4 del RSR, tras someter la consulta previa a información pública y al trámite de concertación interadministrativa y valorar la pertinencia y necesidad de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, y las circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, resolverá motivadamente mediante acuerdo plenario sobre la viabilidad de la actuación estableciendo, en caso de que se pronuncie en sentido positivo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del TRLOTAU, y advirtiendo la necesidad de someter la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 del artículo 38 de TRLOTAU y demás disposiciones concordantes de la legislación urbanística vigente de aplicación, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento».

Por parte de D. Rafael Pérez de Agreda García Aranda, en representación de la Delegación de Gobierno en Castilla-La Mancha, y para que conste en Acta, se indica que *"el especial interés por parte de la Delegación del Gobierno en Castilla La Mancha de que el desarrollo de la actuación se realice respetando al máximo la protección de la visión panorámica por el corredor de acceso a Toledo desde la carretera de Ávila, tal como se recoge en el artículo 7.3 de las Ordenanzas del Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad de Toledo"*.

Igualmente, D. Antonio Palomino Pacheco, como Vocal de la Viceconsejería de Cultura y Deportes sugiere *"que todos los restos arqueológicos sean debidamente respetados por los redactores y promotores de la urbanización en dichos suelos"*.

**4. Calificación urbanística para la legalización de la actuación de redotación de agua y balsa de riego en la "SAT Regadíos Cancarix" en parcela 26, del polígono 56, y parcelas 38, 40 y 47, del polígono 44, del término municipal de Hellín (Albacete). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 20/23 AB).**

D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos continua su intervención con la exposición del cuarto asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y contenido del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que esta Comisión Regional informa

El objeto de la presente calificación urbanística es la legalización de la actuación de redotación de agua y balsa de riego en la SAT Regadíos Cancarix, conforme concesión administrativa de la Confederación Hidrográfica del Segura, sobre rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, con las siguientes características:

- Sondeo de 150 m de profundidad para captación de aguas subterráneas, bomba de impulsión y centro de transformación CT.





Acta 2/2024

- Línea eléctrica de media tensión (20kV), desde el entronque hasta el CT (15 m de tramo aéreo y 90 m de tramo subterráneo).
- Conducción de agua de 16 m de longitud de PVC y 315 mm de diámetro, en zanja subterránea, hasta tubería existente.
- Balsa de riego de 950.000 m<sup>3</sup>, sobre parcela 26 del polígono 56, junto a la balsa existente.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGAR** calificación urbanística para la a la legalización de la actuación de "Instalaciones para redotación de agua y balsa de riego en la SAT Regadíos Cancarix", en el término municipal de Hellín, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

### Características de la actividad

Emplazamiento:

En el término municipal de Hellín (Albacete)

Polígono 56:

Parcela 26 (embalse de regulación)

Polígono 44:

Parcelas 38, 40 y 47 (captación, bomba de impulsión, instalación eléctrica de media tensión 20 kV, centro de transformación de 400 kVA y conducción de agua hasta la tubería general existente)

---

*Clasificación:*

Suelo rústico de reserva (categoría 60) y suelo rústico no urbanizable de especial protección natural (subcategoría 50) en ambas ubicaciones.

---

*Usos:*

Usos dotacionales de equipamiento privado perteneciente al ciclo hidráulico y al sistema energético, que corresponden al sondeo, bombeo, conducción de agua, línea eléctrica y centro de transformación.

Usos adscritos al sector primario (otras construcciones), que corresponden al embalse de regulación.





Acta 2/2024

*Superficie parcelas:*

Parcela 26 de polígono 56 (referencia catastral nº 02037A056000260000ZD): 456.699 m<sup>2</sup>

Parcela 40 de polígono 44 (referencia catastral nº 02037A044000400000ZL): 14.545 m<sup>2</sup>

Parcela 38 de polígono 44 (referencia catastral nº 02037A044000380000ZT): 439.292 m<sup>2</sup>

Parcela 47 de polígono 44 (referencia catastral nº 02037A044000470000ZD): 73.892 m<sup>2</sup>

---

*Superficie ocupada/vinculada:*

I - Usos dotacionales de equipamiento privado perteneciente al ciclo hidráulico y al sistema energético, que corresponden al sondeo, bombeo, conducción de agua, línea eléctrica (LSMT-LAMT) y centro de transformación (CT).

Polígono 44, parcela 38 (439.292 m<sup>2</sup>): 40 m<sup>2</sup> (LAMT)

Polígono 44, parcela 40 (14.545 m<sup>2</sup>): 18 m<sup>2</sup> (sondeo y CT) + 8 m<sup>2</sup> (LSMT) + 9,6 m<sup>2</sup> (conducción agua)

Polígono 44, parcela 47 (73.892 m<sup>2</sup>): 20 m<sup>2</sup> (LAMT) + 28 m<sup>2</sup> (LSMT)

II - Usos adscritos al sector primario (otras construcciones), que corresponden al embalse de regulación.

Superficie ocupada (embalse de regulación) = 122.600 m<sup>2</sup>

Ocupación usos actuales: 105.106 m<sup>2</sup> (balsa existente) + 145 m<sup>2</sup> const = 105.251 m<sup>2</sup> (según información catastral)

Total ocupación: 105.251 m<sup>2</sup> (existente) + 122.600 m<sup>2</sup> (embalse de regulación) = 227.851 m<sup>2</sup> (según proyecto)

$227.851 \text{ m}^2 / 456.699 \text{ m}^2 = 49,98\% < 80\%$  (construcciones e instalaciones) según Art. 4.3 ITP

Superficie vinculada:  $227.851 \text{ m}^2 / 0,8 = 284.813,72 \text{ m}^2$

---

*Altura máxima:*

14 m (apoyo de entronque eléctrico a LAMT Nava Campaña-Iberdrola, instalación de características específicas)

0 m (altura máxima taludes exteriores del embalse de regulación 16,2 m bajo la cota  $\pm 0$  del terreno)

---

*Retranqueos:*

16,78 m (sondeo, conducción y entronque)    10,45 m (embalse)    > 10 m a lindero

15,32 m (sondeo, conducción y entronque)    22,47 m (embalse)    > 15 m a eje de caminos

---



### Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a las que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística. En lo referente a la inscripción registral, se recuerda la obligación de exigir el cumplimiento del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (entrega de archivo georreferenciado).
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte (Art. 64.2 3º) TRLOTAU y 38.1.3º) RSR), conforme punto 4.9 del Doc.1 Informe de impacto ambiental de la balsa.
4. Fijar un 3% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR). La cuantía del canon municipal será del 2% del coste real y efectivo de la construcción (coste de ejecución material), instalación u obra a realizar y un 1% corresponderá a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
6. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título V del RDU.
7. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable. A tales efectos, deberá exigir la ejecución de las medidas correctoras recogidas en el punto Cuarto del Informe de impacto ambiental del proyecto de ejecución de balsa y punto 6.8 del proyecto visado:
  - Reforestación de 3 Ha de terreno con especies autóctonas, conforme Imagen nº 23 (pág. 30 de proyecto).
  - Revegetación de los taludes de la balsa con especies autóctonas, según Imagen nº 24 (pág. 31 de proyecto).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2ºa) del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del RDU, y en la que deberá pronunciarse el Excmo. Ayuntamiento de Hellín, expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».



Acta 2/2024

5. Calificación urbanística Calificación urbanística para el cambio de conductor L/Ontalafia de la subestación transformadora Pozohondo, del apoyo 6757 al apoyo 26699, que discurre por varias parcelas de los polígonos 124, 130, 131 y 137 del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 43/23 AB).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el quinto asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la actuación es el cambio de conductor L/Ontalafia de la subestación transformadora Pozohondo, del apoyo 6757 al apoyo 26699, y que discurre por varias parcelas de los polígonos 124, 130, 131 y 137 del término municipal de Albacete, en suelo clasificado como no urbanizable protegido CP-2.1, ecosistema forestal no degradado, de acuerdo con su Plan General de Ordenación Urbana, con el fin de mejorar el suministro de energía eléctrica en la pedanía Abuzaderas y sus alrededores.

El punto de origen será el apoyo existente nº 6757 celosía C-8000 de la L/ONTALAFIA de la ST POZOHONDO, ubicado en la parcela 500, del polígono 130, del término municipal de Albacete, y el punto final será el apoyo proyectado nº 17 celosía C-4500, que sustituirá al actual apoyo nº 26699 de la L/ONTALAFIA de la ST POZOHONDO, situado en la parcela 16, del polígono 137, también en el término municipal de Albacete.

Además, se efectuará el desmontaje de los apoyos nº 6758, 6759, 6760, 6761, 6764, 6765, 6766, 6767, 6768, 6769, 6770, 6771, 6772, 6773, 6775, 6779, 6787 y 26699 de la L/ONTALAFIA de la ST POZOHONDO. La longitud total del conductor LAC-28 a desmontar es de aproximadamente 3641 m.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente, las parcelas afectadas están clasificadas como suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido - Áreas de ecosistema forestal no degradado CP.2.1.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGAR** calificación urbanística para el cambio de conductor L/Ontalafia de la subestación transformadora Pozohondo, del apoyo 6757 al apoyo 26699, y que discurre por varias parcelas de los polígonos 124, 130, 131 y 137 del término municipal de Albacete, en suelo clasificado como no urbanizable protegido CP-2.1, ecosistema forestal no degradado, de acuerdo





con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de la citada localidad, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes determinaciones:

**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Dotacional de equipamiento: infraestructura energética
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 130, parcelas: 5006, 5007, 5008, 5011, 97, 21, 22, 23, 26, 27, 28. Polígono 124, parcelas: 33, 34, 35, 36, 37, 38. Polígono 131, parcelas: 12, 13 Polígono 137, parcelas: 3, 4
<i>Superficie vinculada</i>	44.004 m <sup>2</sup>
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP CP-2.1.)
<i>Construcción</i>	Cambio de conductor L/Ontalafia de la subestación transformadora Pozohondo, del apoyo 6757 al apoyo 26699.

**Condiciones para su materialización**

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente y, especialmente, las recogidas en el informe de impacto ambiental.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Actualizar la autorización para realizar las obras de cruce aéreo de línea eléctrica con el cauce del barranco de las Quebradas por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, ya que la obtenida, con fecha de 6 de junio de 2019, establecía como condición el plazo de un año a partir del día siguiente al de su notificación a la persona solicitante para la ejecución de estas obras.
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística. En lo referente a la inscripción registral, se recuerda la obligación de exigir el cumplimiento del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (entrega de archivo georreferenciado).





Acta 2/2024

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2.2º) del TRLOTAU y 38.1.2º) del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Al final de la exposición, pide turno de palabra D. Juan José Ramón Vindel, Vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, y plantea la duda "en cuanto a la fijación de los usos en la reforestación", quedando aclarado por la Ponente que: *"..Las previsiones de los artículos 64.2.2º TrLOTAU y 38.1.2º) del RSR relativas a la obligación de reforestación de al menos la mitad de la superficie de la finca, no resultan de aplicación a los proyectos de instalaciones de generación, transporte y distribución de energía, al no estar incluidos en los supuestos expresamente enumerados por los citados artículos. En estos casos, la superficie de reforestación o las medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, se deberán fijar de acuerdo con cada proyecto concreto y con las posibles afecciones que deberán analizarse en el correspondiente procedimiento medioambiental de la actividad."*

**6. Calificación urbanística para la legalización de "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo de 270,3 kWp" en parcela 2, del polígono 31, del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 2/24 AB).**

Dª. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal



Acta 2/2024

de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional por cuanto la ejecución de la actuación pretendida afecta al suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación fotovoltaica sin vertido a la red de distribución, para apoyo eléctrico de sistema de bombeo de agua para riego existente en parcela agrícola 2, del polígono 31, en el término municipal de Albacete, clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3. La instalación consta de un total de 510 módulos fotovoltaicos de 530 Wp de potencia unitaria en vertical, treinta cajas de inversores y conexión al centro de transformación (CT) existente bajo línea aérea de media tensión (20 kV). Se reparten en configuración de dos módulos en vertical sobre cuatro estructuras soporte de acero galvanizado, ancladas al terreno mediante hinca directa, que elevan los módulos hasta 2,75 m de altura máxima sobre el nivel del suelo. En los extremos del vallado se colocan cuatro báculos con cámaras de seguridad en circuito cerrado de telecomunicaciones, de cinco metros de altura.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGAR** calificación urbanística para legalización de "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo (PIFA de 270,3 kWp)", promovido por la mercantil *Transformaciones Terra S.A.*, con CIF: A02110724, en Polígono 31, parcela agrícola nº 2, (con referencia catastral nº 02900A031000020000JE) del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Instalación fotovoltaica de 270,3 kWp sobre suelo y línea eléctrica subterránea y equipos para evacuación a instalación existente de riego en parcela. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 31, parcela nº 2 (ref. catastral nº 02900A031000020000JE)
<i>Superficie parcela:</i>	82.103 m <sup>2</sup> (8,2103 Ha)
<i>Superficie vinculada:</i>	4.636,32 m <sup>2</sup> /20%=23.181,6 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación:</i>	Vallado Instalaciones: 4.636,32 m <sup>2</sup> / 82.103 m <sup>2</sup> = 5,65%





Acta 2/2024

<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
<i>Altura máxima:</i>	Vallado: 1,90 m < 2 m Módulos: 2,75 m < 6 m 4 báculos y cámaras de vigilancia: 5 m < 6 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: 4 m > 3 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: >> 15 m

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Albacete deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2. 2º) del TRLOTAU y 38.1.2º) del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).
5. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título V del RDU.
6. Aportar informe de conveniencia a los intereses generales del municipio, suscrito por la persona que ostente la Secretaría del Ayuntamiento.
7. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con





Acta 2/2024

el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.».

Se hace la siguiente aclaración: "al calcular la ocupación de la parcela ha habido un balle de números en la diapositiva expuesta en ese momento", siendo corregido por la Ponente que la cifra real en uso y ocupación correcta de la parcela es de 82.103."

**7. Calificación urbanística para "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo de 800 kW" en parcela 7, del polígono 135, del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 3/24 AB).**

Prosigue su intervención D<sup>a</sup> Verónica López Miranzos con la exposición del séptimo punto incluido en el orden del día indicando el objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la presente actuación es la instalación fotovoltaica sin vertido a la red de distribución, para apoyo eléctrico de sistema de bombeo de agua para riego existente en parcela agrícola 7, del polígono 135, en el término municipal de Albacete, clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Ecosistema forestal no degradado CP-2.1. La instalación consta de un total de 1.872 módulos fotovoltaicos distribuidos en ciento cuatro grupos y ocho inversores trifásicos conectados a centro de transformación (CT) existente, junto a lindero en parcela contigua. Se incorpora sistema de comunicación para la monitorización. Se colocan los módulos sobre mesas de estructura biposte hincadas al suelo, hasta 2,10 metros de altura máxima sobre el nivel del suelo. Se instala vallado cinégetico perimetral de dos metros de altura.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGAR** calificación urbanística para "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo (PIFA 800 kW)", promovido por la mercantil *Interinves S.A.*, con CIF: A-78502473, en Polígono 135, parcela agrícola nº 7 (con referencia catastral nº 02900A135000070000EH), del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:





Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Instalación fotovoltaica de 800 kW sobre suelo, línea eléctrica subterránea y equipos para evacuación a instalación existente de riego en parcela.  Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 135, parcela nº 7 (ref. catastral nº 02900A135000070000EH)
<i>Superficie parcela:</i>	2.444.708 m <sup>2</sup> (244,4708 Ha)
<i>Superficie vinculada:</i>	15.405 m <sup>2</sup> /20%=77.025 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación:</i>	Vallado Instalaciones: 15.405 m <sup>2</sup> / 2.444.708 m <sup>2</sup> = 0,63%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección Ecosistema forestal no degradado CP-2.1.
<i>Altura máxima:</i>	Vallado: 2 m Módulos: 2,1 m < 6 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: 3 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: >> 15 m

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Albacete deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir el cumplimiento de retranqueo de vallado de instalación en distancia no superior a 3 m a linderos de parcela, de conformidad con el Art. 3.4.3 y Mod. 16 del PGOU de Albacete.
3. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
4. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso,





Acta 2/2024

a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2. 2º del TRLOTAU y 38.1.2º del RSR).

5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).
6. Determinar, en base a verificación presencial con la propiedad, si procede emprender alguna de las acciones de protección de la legalidad urbanística previstas, de conformidad con lo expresado en el Título V del RDU.
7. Aportar informe de conveniencia a los intereses generales del municipio, suscrito por la persona que ostente la Secretaría del Ayuntamiento.
8. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Al final de la exposición, pide turno de palabra D. Juan José Ramón Vindel, Vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, y plantea la *"duda en cuanto a si hay que retranquearse 3 metros del lindero de la parcela en todos los vallados"*. La Ponente aclara que: *"el Reglamento de Suelo Rústico, en su Artículo 16, establece para las construcciones y edificaciones un retranqueo, como mínimo, de 5 metros, pero es una determinación subsidiaria, siendo en este caso concreto un vallado vinculado al uso en cuestión y para el que el propio Plan General de Ordenación Urbana de Albacete fija el retranqueo de los 3 metros."*

**8. Calificación urbanística para "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo con vertido cero de 40,95 kWp" en parcela 5, del polígono 132, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 23/23 CR).**

Toma la palabra nuevamente D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos para exponer el siguiente punto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Alcázar de San Juan (Ciudad Real) un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la calificación urbanística es la instalación eléctrica sin vertido a la red de distribución para autoconsumo de la energía generada en la instalación, para el funcionamiento de sistema de riego formado por dos pozos (sondeos registrados), casetas de bombas y cuatro pivots de riego, sobre la parcela de regadío nº 5, del polígono 132, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), clasificada



Acta 2/2024

por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.6 Interfluvio. La instalación cuenta con un total de noventa módulos fotovoltaicos de 455 Wp de potencia unitaria en vertical, repartidos en tres estructuras soporte a base de perfiles metálicos, ancladas al terreno sobre zapatas lineales de hormigón, con inclinación 25° y altura máxima de dos metros, con tres inversores de salida en corriente alterna trifásica a 400 V, para conexión a la instalación existente.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGAR** calificación urbanística para “Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo (PIFA) con vertido cero de 40,95 kWp” en el polígono 123, parcela 5 del término municipal de Alcázar de San Juan, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Instalación fotovoltaica de 40,95 kWp sobre suelo, línea BT de 400V subterránea y centro de transformación CT, para evacuación a instalación existente de riego en parcela.  Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 123, parcela 5 (referencia catastral nº 13005A132000050000SX)
<i>Superficie parcela:</i>	126,0745 Ha (1.260.745 m <sup>2</sup> )
<i>Superficie vinculada:</i>	5.000 m <sup>2</sup> (660,69 m <sup>2</sup> /0,2 = 3.303,45 < 5.000)
<i>Ocupación:</i>	Instalación: 660,69 / 1.260.745 = 0,0524% < 20%  Edificación + instalación: 1.023 + 660,69 + 0,4 / 1.260.745 = 0,1336% < 80%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.6 Interfluvio
<i>Altura máxima:</i>	3 m < 8,5 m

Acta 2/2024

<i>Retranqueos:</i>	<p>≈ 185 m &gt; 5 m a lindero</p> <p>≈ 185 m &gt; 15 m eje de caminos o vías de acceso</p>
---------------------	--

Comprobación de la altura máxima conforme Doc.2 PIFA Plano 05 (pág. 45)

grados	radianes	seno 25°	largo panel	altura
25	0,43611111	0,42	4,224	2

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la fincas registrad afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas (artículo 63.1.2º D) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2.2º) del TRLOTAU y 38.1.2º) del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título VII del TRLOTAU. En particular se debe acreditar:
  - 5.1. Licencia municipal de todos los elementos del sistema de riego: caseta que alberga la captación, bombas de impulsión, instalación de agua en parcela (aérea o subterránea) y pivotes. O en su caso, aportar documentación descriptiva, que permita su legalización.



Acta 2/2024

5.2 Adecuación de la construcción que alberga la captación de agua y bombas de impulsión a las Normas urbanísticas de suelo rústico del PGOU (art. 3.3.4.4. Condiciones estéticas), cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y Código Estructural (RD 470/2021, de 29 de junio).

5.3. Adecuación de la instalación existente de captación de agua al cumplimiento de RD 665/2023, de modificación del RDPH (BOE, 31 de agosto de 2023), en particular el Artículo 102 bis. Control efectivo de caudales en usos privativos del agua (por el que los titulares de las concesiones administrativas de aguas están obligados a instalar y mantener sistemas de medición e información, mediante instalación de lectores piezométricos que permitan la lectura universal de consumos por medios telemáticos).

6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

**9. Calificación urbanística para “Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo con vertido cero de 67,5 kWp” en parcelas 1 y 2, del polígono 94, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 33/23 CR).**

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente punto del orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Alcázar de San Juan (Ciudad Real) un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

La actuación para la que se solicita calificación urbanística es la instalación eléctrica sin vertido a la red de distribución para autoconsumo de la energía generada en la instalación, para el funcionamiento de sistema de riego formado por un pozo (sondeo registrado), caseta de bomba y tres pivots de riego, sobre parcela nº 1 y conexión mediante servidumbre subterránea bajo camino público (parcela nº 9003 - Pista de las Motillas) a la instalación existente (centro de transformación CT de intemperie existente en parcela nº 2), en el término municipal de Alcázar de San Juan.

Se instalan sobre parcela 1 un total de ciento cincuenta módulos fotovoltaicos de 450 Wp de potencia unitaria en vertical, repartidos en cinco estructuras soporte a base de perfiles metálicos, ancladas al terreno



Acta 2/2024

sobre zapatas lineales de hormigón, con inclinación 30° y altura máxima de dos metros, caseta para inversores de salida en corriente alterna trifásica a 400 V y conexión subterránea.

La clasificación es suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.8 Regadíos pedregosos, de acuerdo con el PGOU vigente en el Municipio.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGAR** calificación urbanística para “*Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo (en lo sucesivo PIFA) con vertido cero de 67,5 kWp*”, promovido por Manuel Jiménez Ruiz de Elvira, con NIF: 70737044S, en Polígono 94, parcelas agrícolas de regadío nº 1 (referencia catastral nº 13005A094000010000EW) y nº 2 (referencia catastral nº 13005A094000020000EA), con servidumbre subterránea bajo camino público en Polígono 94 parcela 9003 - Pista de las Motillas (referencia catastral 13005A094090030000EL), del término municipal de Alcázar de San Juan, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Instalación fotovoltaica de 40,95 kWp sobre suelo y línea BT de 400V subterránea para evacuación a instalación existente: centro de transformación CT e instalación de riego en parcelas.  Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 94, parcela 1 (referencia catastral nº 13005A094000010000EW) Polígono 94, parcela 2 (referencia catastral nº 13005A094000020000EA) Polígono 94, parcela 9003 (referencia catastral 13005A094090030000EL)
<i>Superficie parcelas:</i>	Polígono 94, parcela 1: 22,5391 Ha (225.391m <sup>2</sup> ) Polígono 94, parcela 2: 11,0139 Ha (110.139 m <sup>2</sup> ) Polígono 94, parcela 9003: 0,7084 Ha (7.084 m <sup>2</sup> )
<i>Superficie vinculada:</i>	Polígono 94, parcela 1: 1.172,83 m <sup>2</sup> / 0,2 = 5.864,17 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación:</i>	Polígono 94, parcela 1: 1.172,83 m <sup>2</sup> / 225.391 m <sup>2</sup> = 0,5126% < 20% Incluso caseta riego Pozo 1: 1.178,83 m <sup>2</sup> / 225.391m <sup>2</sup> = 0,5153% < 80% Polígono 94, parcela 2: 13,32 m <sup>2</sup> /110.139 m <sup>2</sup> = 0,01% < 20% Polígono 94, parcela 9003: 4,06 m <sup>2</sup> / 7.084 m <sup>2</sup> = 0,06% m <sup>2</sup> % < 20%





Acta 2/2024

Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.8 Regadíos pedregosos
Altura máxima:	3 m < 8,5 m
Retranqueos:	8 m > 5 m a lindero 15 m eje de caminos o vías de acceso



Comprobación de la altura máxima conforme Doc.1 PIFA Plano 06 (pág. 47)

grados	radianes	seno 30°	largo panel	altura	soportes	altura
30	0,52333333	0,50	4,240	2	1	3

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la fincas registrad afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas (artículo 63.1.2º D) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2.2º) del TRLOTAU y 38.1.2º) del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).
5. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título VII del TRLOTAU. En particular se debe acreditar:

Acta 2/2024

5.1. Licencia municipal de todos los elementos del sistema de riego: caseta que alberga la captación, bombas de impulsión, instalación de agua en parcela (aérea o subterránea) y pivotes. O en su caso, aportar documentación descriptiva, que permita su legalización.

5.2. Adecuación de la construcción que alberga la captación de agua y bombas de impulsión a las Normas urbanísticas de suelo rústico del PGOU (art. 3.3.4.4. Condiciones estéticas), cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y Código Estructural (RD 470/2021, de 29 de junio).

5.3. Adecuación de la instalación existente de captación de agua al cumplimiento de RD 665/2023, de modificación del RDPH (BOE, 31 de agosto de 2023), en particular el Artículo 102 bis. Control efectivo de caudales en usos privativos del agua (por el que los titulares de las concesiones administrativas de aguas están obligados a instalar y mantener sistemas de medición e información, mediante instalación de lectores piezométricos que permitan la lectura universal de consumos por medios telemáticos).

6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Al final de la exposición, pide turno de palabra D. Serapio Cabañas Paéz, Vocal en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha preguntando "sobre los círculos sombreados en azul en la segunda diapositiva expuesta". Siendo aclarado que "son zonas de riego".

Inmaculada Gutiérrez Sánchez, en representación de la Dirección General de Transición Energética, aporta al debate que "al ser instalaciones de autoconsumo sin excedentes, la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo podría plantearse la necesidad o no de requerir licencia hasta una determinada potencia".

**10. Calificación urbanística para ejecución de reforma de edificios destinados a nueva quesería y EDAR en parcela 3, del polígono 150, y balsa de aguas residuales en parcela 2, del polígono 149, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 34/23 CR).**

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el décimo asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa



Acta 2/2024

por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Alcázar de San Juan (Ciudad Real) un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

La actuación para la que se solicita calificación urbanística es la reforma parcial del edificio agrario existente y construcción de una nave nueva adosada para nueva quesería, de 1.360,10 m<sup>2</sup> de superficie construida y una altura máxima a cumbre de 7,90 m, con instalación de EDAR de 250 m<sup>2</sup>, en la parcela 3, del polígono 150, en suelo rústico no urbanizable de especial protección (zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos), según Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, se pretende la instalación de balsas de aguas residuales, de 2.935 m<sup>2</sup> de superficie construida, en la parcela 2, del polígono 149, contigua al sur, en suelo rústico no urbanizable de especial protección (zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas), según Plan General de Ordenación Urbana.

El conjunto reformado es una construcción mixta de forjados de losa de hormigón, cerchas de hormigón y muros de fábrica de ladrillo, que se amplían de forma similar, ordenada y coherente. Se adapta la construcción al CTE. La estructura de la nueva nave es metálica. Las cubiertas de carpintería de armar de madera, con impermeabilización bajo teja curva. Se coloca aislamiento térmico en muros y bajo cubiertas. En planta alta se proyectan: aljibe de agua y cubierta plana transitable, para maquinaria frigorífica. EDAR de fábrica de ladrillo sobre solera de hormigón armado. Balsas de aguas residuales de lámina PEAD y láminas geotextiles.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGAR** calificación urbanística para:

- Reforma de edificios para Nueva quesería y EDAR en polígono 150 parcela 3
- Balsa de aguas residuales en polígono 149 parcela 2

en el término municipal de Alcázar de San Juan, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Agrícola industrial (primera transformación): fabricación de quesos no fundidos
------	---





<i>Emplazamiento:</i>	<p>Polígono 150 parcela 3 (con referencia catastral nº 13005A150000030000SM)</p> <p>Polígono 149 parcela 2 (con referencia catastral nº 13005A149000020000SZ) en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)</p>
<i>Superficie parcela:</i>	<p>Polígono 150 parcela 3: 3.364.010 m<sup>2</sup> (336,401 Ha)</p> <p>Polígono 149 parcela 2: 1.241.051 m<sup>2</sup> (124,1051 Ha)</p>
<i>Ocupación:</i>	<p><u>Polígono 150 parcela 3</u></p> <p>Explotación agropecuaria = 3.841,43 m<sup>2</sup> (Según Doc. 21. Memoria pág. 15)</p> <p>Edificaciones existentes: 3.841,43 m<sup>2</sup> / 3.364.010 m<sup>2</sup> = 0,1142%</p> <p>Nueva quesería: 1.360,10 m<sup>2</sup> / 3.364.010 m<sup>2</sup> = 0,0404%</p> <p>EDAR: 250 m<sup>2</sup> / 3.364.010 m<sup>2</sup> = 0,0074%</p> <p>Total usos: 5.451,33 m<sup>2</sup> = 0,1621% &lt; 20%</p> <p>Otros Existentes (plantas termosolares Manchazol 1 y 2 de producción de energía eléctrica, con calificaciones urbanísticas otorgadas en CPOTU de 25-6-2008 y 29-4-2009) con ocupación, conforme SIGPAC = 75,42% (2.537.291 m<sup>2</sup>)</p> <p><u>Polígono 149 parcela 2</u></p> <p>Balsa de aguas residuales: 2.935 m<sup>2</sup> / 1.241.051 m<sup>2</sup> = 0,24% &lt; 20%</p>
<i>Superficie vinculada:</i>	<p>Polígono 150 parcela 3: 5.451,33 m<sup>2</sup> / 0,2 = 27.258 m<sup>2</sup> (asimilada 20% ocupación)</p> <p>Polígono 149 parcela 2: 15.000 m<sup>2</sup> (según Doc. 27 Anexo Memoria)</p>
<i>Clasificación del suelo:</i>	<p>Suelo rústico no urbanizable de especial protección</p> <p>Polígono 150 parcela 3: zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos</p> <p>Polígono 149 parcela 2: zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas</p>
<i>Altura máxima:</i>	<p>7,94 m (alero) &lt; 8,5 m</p> <p>9,92 m (cubrería) Altura necesaria para funcionalidad del aljibe</p>
<i>Retranqueos:</i>	<p>Quesería y EDAR &gt; 40 m &gt; 5 m. lindero y &gt; 15 m. eje de caminos o vías de acceso</p> <p>Balsas de aguas residuales: 10 m lindero y 15 m a eje de caminos</p>





Acta 2/2024

CUMPLIMIENTO REQUISITOS URBANÍSTICOS				SR 34/23 CR_Reforma Quesería Valdegar y EDAR					
Nº	Parcelario afectado	Denominación catastral	Superficie catastral		Edificación sup. cst. m2	Ocupación POL 150 par 3	Ocupación POL 149 par 2	Normaliva ITP Art. 4.3	superficie vinculada
			m2	Ha		% s/ Nº1	% s/ Nº2		
1.	POL 150 par 3	13005A150000030000SM	10,000	1,0000					
	Explotación agropecuaria s/ Doc. 21 Memoria (p.15)		3.364,010	336,4010	3.841,43	0,1142%			
	Reforma Nueva Quesería				1.360,10	0,0404%			
	EDAR				250,00	0,0074%			
<b>Total construcciones en parcela</b>					<b>5.451,53</b>	<b>0,1621%</b>		<b>máx. 20%</b>	<b>27.258</b>
Otros usos con calificación (Manchasol 1-2)									
2.	POL 149 par 2	13005A149000020000SZ	1.241,051	124,1051	253,7291	75,4248%			
	Balsas de aguas residuales (sup. vinculada s/ Doc. 27 Anexo memoria const.)				2.935,00		0,24%	<b>máx. 20%</b>	15.000

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR). En particular, se exigirá el retranqueo de las balsas de aguas residuales mínimo de 15 m al eje del Camino de la Carrera, vial de separación entre la parcela 2 del polígono 149 (donde se ubican) y la parcela 3 del polígono 150.
5. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título VII del TRLOTAU.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º.a) del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del RDU, y en la que deberá pronunciarse el Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.».

Acta 2/2024

Al final de la exposición, pide turno de palabra D. Serapio Cabañas Páez, Vocal en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha pregunta: "¿El agua para funcionamiento de la quesería procedería de pozos y suministros municipales?" Siendo la respuesta afirmativa por parte de la Ponente.

*"Por su parte, surgen las dudas en cuanto a si la confederación no autoriza o convalida la licencia para uso industrial, o se autoricen para otros usos necesarios y en su caso se denieguen, pudiendo ser un agravio comparativo". La Ponente aclara que: "conforme a lo regulado en el artículo 63.1 del TRLOTAU, a estos efectos, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles, 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 al otorgamiento de la licencia municipal".*

Igualmente, D. Juan José Ramón Vindel, Vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha pregunta sobre "el cánón aplicable del 2% o 3%". Respondiendo la Ponente que "el régimen de suelo rústico aplicable a las construcciones e instalaciones industriales que impliquen primera transformación de productos agrícolas, cuyo producto final esté incluido en el anexo I a que hace referencia el artículo 38.3 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, y guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, debe ser el previsto en el TRLOTAU para los usos adscritos al sector primario, conforme a lo establecido Instrucción Nº 4 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento".

**11. Calificación urbanística para "Proyecto de Instalaciones Fotovoltaicas 1 y 2 para Autoconsumo con vertido cero de 40,95 kWp cada una" en parcela 14, del polígono 184, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 37/23 CR).**

Prosigue su intervención D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos para exponer el siguiente punto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del objeto de la actuación conforme al informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Alcázar de San Juan (Ciudad Real) un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

La actuación para la que se solicita calificación urbanística es la instalación eléctrica sin vertido a la red de distribución para autoconsumo de la energía generada en la instalación, para el funcionamiento de sistema de riego (formado, según planos por). tres sondeos acreditados por la CHG (pozos 2, 4 y 6), casetas de bombas (de pozos 2, 4 y 6) y pivots de riego (1, 2, 4 y 6), sobre parcela nº 14 y conexión mediante servidumbre subterránea a la instalación existente (dos centros de transformación CT de intemperie existente en parcela), en el término municipal de Alcázar de San Juan. Cada instalación 1 y 2 consta de un total de noventa módulos fotovoltaicos de 455 Wp de potencia unitaria en vertical, repartidos en tres estructuras soporte a base de perfiles metálicos, ancladas al terreno sobre zapatas lineales de hormigón, con inclinación 25º y altura máxima de dos metros, con tres inversores de salida en corriente alterna trifásica a 400 V, para conexión al centro de transformación CT existente.

La clasificación es suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.7 Regadíos entre viñas, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio.



Acta 2/2024

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGAR** calificación urbanística para "Proyecto de Instalaciones Fotovoltaicas 1 y 2 para Autoconsumo con vertido cero (PIFA 1-2 de 40,95 kWp cada una)", promovido por la mercantil **JIMALAGRI S.L.**, con CIF: B13507355, en Polígono 184, parcela agrícola nº 14 (con referencia catastral nº 13005A184000140000SP), del término municipal de Alcázar de San Juan, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Instalaciones fotovoltaicas 1-2 de (40,95 kWp cada una) sobre suelo y línea BT de 400V subterránea para evacuación a instalaciones existentes: centro de transformación CT e instalación de riego en parcelas.  Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.	
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 184, parcela nº 14 (ref. catastral nº 13005A184000140000SP)	
<i>Superficie parcela:</i>	Polígono 184, parcela 14: 153,3566 Ha (1.533.566m <sup>2</sup> )	
<i>Superficie vinculada:</i>	Instalaciones 1 - 2: 1.778,5 m <sup>2</sup> / 0,2 = 8.892,50 m <sup>2</sup>	
<i>Ocupación:</i>	Instalaciones 1 - 2: 1.778,5 m <sup>2</sup> /1.533.566 m <sup>2</sup> = 0,116% < 20% Instalaciones 1 -2 inc. edific.: 1.802,42 m <sup>2</sup> /1.533.566 m <sup>2</sup> = 0,1175% < 80%	
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.7 Regadíos entre viñas	
<i>Altura máxima:</i>	3 m < 8,5 m	
<i>Retranqueos:</i>	Instalación 1: 8 m > 5 m a lindero 15 m eje de caminos o vías de acceso	Instalación 2: ≈ 230 m > 5 m a lindero ≈ 230 m > 15 m eje de caminos

Comprobación de la altura máxima conforme Doc.3 PIFA 1-2. Plano 05:



Acta 2/2024

grados	radianes	seno 25°	largo panel	altura	soportes	altura
25	0,43611111	0,42	4,224	2	1	3

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la fincas registrad afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas (artículo 63.1.2º D) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2.2º) del TRLOTAU y 38.1.2º) del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).
5. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título V del RDU. En particular se debe acreditar:
  - 5.1. Licencia municipal de todos los elementos del sistema de riego: casetas que albergan las captaciones y bombas de impulsión, instalación de agua en parcela (aérea o subterránea) y pivotes. O en su caso, aportar documentación descriptiva, que permita su legalización.
  - 5.2 Adecuación de la construcción que alberga la captación de agua y bombas de impulsión a las Normas urbanísticas de suelo rústico del PGOU (art. 3.3.4.4. Condiciones estéticas), cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y Código Estructural (RD 470/2021, de 29 de junio).
  - 5.3. Adecuación de la instalación existente de captación de agua al cumplimiento de RD 665/2023, de modificación del RDPH (BOE, 31 de agosto de 2023), en particular el Artículo 102 bis. Control efectivo de caudales en usos privativos del agua (por el que los titulares de las concesiones administrativas de aguas están obligados a instalar y mantener sistemas de medición e información, mediante instalación de lectores piezométricos que permitan la lectura universal de consumos por medios telemáticos).





Acta 2/2024

6. Dar traslado de la tramitación a la Consejería de Desarrollo Sostenible, competente en materia de medio ambiente, en aplicación del Art. 29.1.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística.
7. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.».

12. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Vicepresidenta Primera expresa su agradecimiento a la Ponente por su exposición y abre el turno de ruegos y preguntas. Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, sin más asuntos que tratar, reitera su agradecimiento a los miembros asistentes a la Comisión Regional, dando por concluida la sesión a las trece horas del día veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

