



En Ciudad Real, siendo las 12 horas 00 minutos del día 14 de marzo de dos mil veintitrés, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

PRESIDENTE.- D. Casto Sánchez Gijón, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento.

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

D. Jesús Motos Martínez-Esparza, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente.

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

Dª. Rosalía García Alcázar, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

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

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

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

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

D. Vicente Iborra Pallarés, representante Gerencia Territorial del Catastro en Ciudad Real.

D. Mario Sánchez Plaza, experto en urbanismo.



Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

INVITADO.- D. Manuel Gómez Criado, representante de la 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.- Ilmo. Sr. D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo.

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

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 11 de enero de 2023, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1.- ALMAGRO - Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-10a (UA-1, Fase 1) del Polígono 2 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 13 de enero de 2023, R. Único de Entrada nº 165.537.
- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mod-1, julio 2020.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





- **Fecha Redacción Anexo Justificativo ZZ.VV. Informes CPOTyU/CROTU/CC-CLM:** febrero 2022.

1.- ANTECEDENTES:

- **Antecedentes relativos al PAU del Polígono 2 del Sector S-10:** El PAU del P-2/S- 10 fue Informado de forma condicionada en CPU de sesión del 1 de marzo de 2007 y en CPOTyU de sesión del 30 de septiembre de 2008. PAU de entonces, del que ahora se Informa la Fase 1 del mismo, al haberse fragmentado el anterior en orden a facilitar su desarrollo.

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, C.P.U. de 25 de julio de 1991, D.O.C.M. de 13 de noviembre de 1991.
- **Población:** 8.907 habitantes (INE 1-1-2022)
- **Objeto:** Desarrollo Urbanístico de la Unidad de Actuación UA-1, Fase I, del Polígono 2 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las NN.SS.
- **Superficie:** 18.799,12 m²s
- **Situación del Sector S-10/NN.SS.:** Al oeste de la población, lindando al norte con la carretera de titularidad autonómica CM-4174 y con la Cañada Real de La Plata, que coincide con el itinerario de la mencionada carretera, al sur con las calles San Lázaro y Federico García Lorca, al este con las calles Ejido de San Lázaro y Antonio Machado, al oeste con Suelo Rústico.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: “Pérez y Madrid, S.l.”)
 - **CIF/Agente Urbanizador:** B-13377221

2.- TRÁMITE:

Trámite Anterior:

1º En Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión del 9 de diciembre de 2021, se emitió Informe Preceptivo Favorable del “**Anexo del Plan Parcial de Mejora de los Polígonos 2 y 3 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos**”

El Informe Preceptivo emitido entonces se enmarcó en el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, relativo al cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, por considerar que el Plan Parcial de Mejora, al que se refiere el

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Anexo del mismo, engloba la modificación de las NN.SS. de Almagro que le afecta en definitiva al Sector S-10 delimitado y definido en éstas últimas.

2º Posteriormente, en aplicación de lo que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, en Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) de sesión del 29 de abril de 2022, se Informó Favorablemente el mencionado Anexo del PPM.

3º Finalmente, el Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de sesión celebrada el 17 de noviembre de 2022, Dictaminó Favorablemente el citado Anexo del PPM de referencia. Dictamen emitido, al igual que el Informe Favorable de la CROTU, en aplicación de lo que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU

Trámite Actual:

Por tanto, superado el trámite anterior, el expediente se remite ahora por el Ayuntamiento de Almagro para Informe, según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

1º Información Pública del PAU/UA-10a/S-10/NN.SS. de las Bases de ejecución, así como apertura y licitación relativas a la adjudicación del mismo:

- Publicación de la Aprobación Definitiva de las Bases del PAU, así como Información Pública de la Alternativa Técnica, compuesta por el PPM/P2 y P3/Sector S-10 y del Proyecto de Urbanización de la UA-10a/P2/Sector10:

DOCM. nº 231, de 16 de noviembre de 2020.

Diario “Lanza”, de 27 de octubre de 2020.

BOP/Ciudad Real nº 209, de 30 de octubre de 2020

- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia a la propuesta inicial que fue sometida a información pública.

2º Aprobación Inicial del PAU/UA -10a/Fase I/Polígono 2/S-10:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 21 de junio de 2021.

Documentación Administrativa mas relevante presentada:

- Notificaciones individualizadas a los Titulares Catastrales.
- Publicaciones realizadas.
- Bases para la Adjudicación del PAU.
- Documentación registral.
- Escrituras de propiedad. Notas Simples Registrales.
- Informes Sectoriales.
- Certificaciones municipales.
- Acuerdos Municipales.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	MÁS	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana. Se presentan dos Informes, aunque se considera únicamente el último de ellos. <u>Informe relativo al PAU de la UA-10a/ Fase1/P-2/S-10</u> (11/mayo/2021)		X		-La zona afectada se encuentra fuera de la “Zona de Flujo Preferente” del Arroyo Pellejero, así como de los terrenos cubiertos por las avenidas de 500 años de periodo de retorno, es decir, de la zona inundable. - Con los datos aportados, existirían recursos hídricos suficientes para el desarrollo del PAU
Agencia del Agua de Castilla La Mancha			X	Deberá presentarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento			X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de su titularidad.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna vía férrea.
Dirección General de Carreteras de la JCCM. Afección a la CM-412a <u>Informe relativo al PAU del P- 2/S-10</u> (17/septiembre/2009)		X		Informe de viabilidad positivo, dado que se cumplen con todas las prescripciones dadas por la Dirección General de Carreteras. <u>Observación:</u> Actualmente el PAU/UA- 10a/Fase 1/P-2/S-10, no afecta a la CM-412a, puesto que el único Polígono afectado sería el denominado P-3/S-10
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial			X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de su titularidad.





<p>Patrimonio Cultural, Histórico, Artístico y Arqueológico. Expte.: Cultura: 08.2018-R2 <u>Informe relativo al PAU del P-2/S-10</u> (16/agosto/2010)</p>	X		<p>Informe, con condiciones, relativo al control y a la supervisión de la Intervención Arqueológica. Informe del que dada su finalidad de entonces y antigüedad deberá actualizarse.</p>
<p>Delegación Provincial competente en Materia de Salud</p>		X	No resulta necesario.
<p>Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad.</p>		X	Deberá presentarse necesariamente
<p>Entidad competente en Materia de Accesibilidad: COCEMFE. <u>Informe relativo al PAU del P-2/S-10</u> (25/agosto/2008)</p>	X		<p>El Informe aportado se refiere al Anteproyecto de Urbanización de entonces, y hace referencia a toda la Legislación y condiciones dimensionales (parámetros) que en materia de Accesibilidad hay que tener en cuenta y cumplir. Informe del que dada su finalidad de entonces y antigüedad deberá actualizarse</p>



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E2BE4EDF955F53935D855

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



<p>Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes. Concretamente en cuanto a "Educación".</p> <p><u>Informe relativo al PAU del P-2/S-10</u> (1/diciembre/2008)</p>	X		<p>Consultado el Servicio de Planificación y Centros, se Informa que, en el caso de este PAU, no es necesario tener en cuenta la reserva de suelo para Uso Dotacional Público de Uso Educativo. Por lo que se emite Informe Favorable.</p> <p><u>Observación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En el caso del PAU/P-2/S-10, de entonces, el nº máximo previsto era de 264 viviendas. - En el caso del PAU/UA-10a/Fase 1/P-2/S-10, de ahora, el nº máximo previsto es de 68 viviendas, por lo que en base al Anexo IV del RP/LOTAU, al no llegar a 100 viviendas no resulta necesario que el Planeamiento (PPM en este caso) Califique expresamente suelo para Uso Dotacional Educativo
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real.		X	Deberá solicitarse necesariamente.
<p>Compañía Suministro Eléctrico: UFD. Grupo Naturgy.</p> <p><u>Informe relativo al PAU de la UA-10a/ Fase1/P-2/S-10</u> (17/junio/2019)</p>	X		Informe relativo a las condiciones técnicas de los trabajos necesarios para el desvío y soterramiento de una Línea eléctrica aérea que discurre por el ámbito del P-2 y P-3





Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: AQUONA <u>Informe relativo al PAU de la UA-10a/ Fase1/P-2/S-10</u> (26/noviembre/2020)		X	Informe relativo a recomendaciones en cuanto a Infraestructuras de agua potable y a depuración de aguas residuales, que afectan al desarrollo de la UA-10a, Fase 1, del Polígono P-2
Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU (Artº 35,2 LGT)		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal

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

- Informe Ambiental relativo a la Consulta del Ayuntamiento de Almagro sobre el Plan Parcial de Mejora del Sector 10, Polígono 2 y Polígono 3 del PAU de la Unidad de Actuación UA-10a de Almagro (Expte: CON-CR-20-5061), emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 21 de septiembre de 2020.

- Resolución de 28/06/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización de uso residencial del Programa de Actuación Urbanizadora de la unidad

Consejería de Fomento

Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



de actuación UA-10-A (1ª Fase del sector 10-polígono 2) de las Normas Subsidiarias de Almagro (Ciudad Real) (Expte.: PRO-CR-20-1448), ubicado en el término municipal de Almagro (Ciudad Real), cuya promotora es Madrid y Pérez, S.L. (DOCM nº 129, del 7 de julio de 2022)

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen el:

A- Plan Parcial de Mejora mediante el que se definen los Polígonos 2 y 3 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Almagro, desarrollándose únicamente la Fase-1 (UA-10a) del Polígono P-2 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las NN.SS. de Almagro.

Descripción general de la nueva Ordenación Modificada que provoca el PPM:

1.- Redelimitación del Sector S-10: de forma que:

- Se excluye el Polígono P-1 al estar ya desarrollado, por lo que se trataría de Suelo Urbano Consolidado.

- Se redelimitan los Polígonos P2 y P3, de forma que las nuevas superficies brutas correspondientes a cada uno de ellos son las siguientes:

- Polígono P2: 51.850,92 m²s
- Polígono P3: 5.977,00 m²s

- Se divide el Polígono P2 en dos Unidades de Actuación: UA-10a y UA-10b, de forma que el PAU que se desarrolla es el de la UA-10a. De esta forma, las nuevas superficies brutas de cada una de ellas son las siguientes:

- UA-10a, Fase 1 de ejecución: 18.799,12 m²s
- UA-10b, Fase 2 de ejecución: 33.051,80 m²s

- Las dos nuevas Unidades de Actuación continuarán manteniendo la Densidad Máxima Residencial inicial, establecida en 36 Viv. /Ha., por lo que el número máximo para cada una de ellas será el siguiente:

- UA-10a: 68 viviendas, de las que el 30% tendrán destino VPP.
Densidad Poblacional: $10.151,52 \text{ m}^2\text{c}/100 \times 3\text{Hab} = 305 \text{ Habitantes}$.
- UA-10b: 119 viviendas.

2.- Reducción de la Edificabilidad Bruta Máxima para las dos Unidades de Actuación, pasando de 0,75 m²t/m²s a 0,54m²t/m²s, menor por tanto a 0,6m²t/m²s, lo que evidentemente provocará la reducción en cuanto a Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, frente a los exigidos actualmente.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalalamanca.es





Las condiciones edificatorias particulares para el PAU de la UA-10a/P-2 serán las

SECTOR 10 - P2 - UA10a						
SUPERF. TOTAL	18.799,12	M ² s				
Nº VIVIENDAS	68					
DENSIDAD	36,00	VIV/HA				
EDIF. BRUTA	0.540000	m2f/m2s				
EDIF. NETA	10.151,52	m2f				
	SUPERFICIE	EXCESO	%	M ² CESIONES	COEF. EDIF.	EDIF. BRUTA
	M ² s	CESION	SOBRE EL TOTAL	LOTAU 03	NETO M ² /M ² s	M ² f
ZONAS VERDES	1.879,91	0,00	10,00	1.879,91	0,10	187,99
ZONA VERDE	1.879,91					
EQUIPAMIENTO	2.030,30	0,00	10,80	2.030,30	1,00	2.030,30
EQUIPAMIENTO	2.030,30					
USO RESIDENCIAL	9.901,32		52,67		1,025270	10.151,52
Manzana 1	2.541,13				1,025270	2.605,34
Manzana 2	3.867,11				1,025270	3.964,83
Manzana 3	3.493,08				1,025270	3.581,35
Cesión Ayto (10%)	990,13				1,025270	1.015,15
INFRAESTRUCTURA ZS1	29,38					
VIARIO	4.958,21		26,37			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	76 u.d.	0 u.d.		76 u.d.		

de la Zona 8 de “Desarrollo Urbano”, aplicable desde el origen de las NN.SS. de Almagro para el Sector Urbanizable Residencial S-10

3.- Se reordenan las Zonas Verdes y las Zonas Dotacionales, adaptadas a las exigencias del Texto Refundido de la LOTAU.

4.- La Ordenación Detallada que se establece para la UA-10a se considerará vinculante, siendo esta la que desarrollará el PAU, al tratarse de la Unidad de Actuación a la que se circunscribe el Proyecto de Urbanización del Programa.

5.- La Ordenación Detallada que se establece para la UA-10b no se considerará vinculante, puesto que se establece únicamente para comprobar que los nuevos Estándares de Calidad Urbana son realizables y viables económicamente.

En el siguiente cuadro se resumen las características del PAU de la UA-10a/ Fase 1/P-2

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





En el siguiente cuadro se resumen las características, **NO VINCULATES**, de la UA-10b
En el siguiente cuadro se especifican las características definitivas del Polígono P-3 en cuanto a las Zonas Verdes de Sistema General y de Sistema Local que fueron objeto de Informe de la CPOTyU, CROTU y Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.



SECTOR 10 - P2 - UA10b						
SUPERF. TOTAL	33.051,80			M²s		
Nº VIVIENDAS	119					
DENSIDAD	36,00			VIV/HA		
EDIF. BRUTA	0,540000			m²/m²s		
EDIF. NETA	17.847,97			m²t		
	SUPERFICIE	EXCESO	%	M ² CESIONES	COEF. EDIF.	EDIF. BRUTA
	M ² s	CESION	SOBRE EL TOTAL	LOTAU 03	NETO M ² /M ² s	M ² t
ZONAS VERDES	3.305,18	0,00	10,00	3.305,18	0,10	330,52
ZONA VERDE	3.305,18					
EQUIPAMIENTO	3.569,61	0,02	10,80	3.569,59	1,00	3.569,61
EQUIPAMIENTO 1	3.569,61					
USO RESIDENCIAL	17.483,37		52,90		1,0208542	17.847,97
Manzana 1	4.592,98				1,0208542	4.688,76
Manzana 2	4.290,81				1,0208542	4.380,29
Manzana 3	3.372,79				1,0208542	3.443,13
Manzana 4	5.226,79				1,0208542	5.335,79
Cesión Ayto (10%)	1.748,34				1,0208542	1.784,80
VIARIO	8.693,64		26,30			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	135 u.d.	1 u.d.		134 u.d.		

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
 13071 Ciudad Real

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

www.castillalalamanca.es

B- El Proyecto de Urbanización del ámbito correspondiente a la Fase 1 (UA-1), en la que únicamente se centra el Plan parcial de Mejora de referencia.

ZONAS VERDES ORDENACIÓN VIGENTE	
ZONAS VERDES P-1	
ZONAS VERDES	1.636,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	259,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.377,00
ZONAS VERDES P-2	
ZONAS VERDES	8.551,00
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	7.499,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.052,00
ZONAS VERDES P-3	
ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	1.205,00
ZONA VERDE SG 1	1.205,00
TOTAL S-10	11.392,00

ZONAS VERDES TRAS PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 2 Y 3	
ZONAS VERDES P-1	
ZONAS VERDES P1	1.636,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	259,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.377,00
ZONAS VERDES P-2	
ZONAS VERDES P2	5.185,09
ZONA VERDE FASE 1	1.879,91
ZONA VERDE FASE 2	3.305,18
ZONAS VERDES P-3	
ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	2.912,62
ZONA VERDE SG 1	1.425,79
ZONA VERDE SG 2	1.486,83
TOTAL S-10	9.733,71

4.-PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

Del Proyecto de Urbanización aportado se resalta el Presupuesto de Ejecución Material del mismo, que según la Proposición Jurídico Económica de fecha 18 de mayo de 2021 y que forma parte del PAU, asciende a: 718.216.89 euros, excluidos el 21% de IVA, el 13% de Gastos Generales y el 6% de Beneficio Industrial.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se aporta Propuesta de Convenio, conforme a lo establecido en el Artículo 122.8. del Texto Refundido de la LOTAU, a suscribir entre el Ayuntamiento de Almagro y el Agente Urbanizador del PAU de referencia que regula los compromisos, plazos garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación del mencionado PAU al Agente Urbanizador promotor del mismo, y que recoge las siguientes estipulaciones:

01ª Principios Rectores.

**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





- 02ª Carácter Jurídico Administrativo.
- 03ª Objetivos.
- 04ª Compromisos del Urbanizador.
- 05ª Exención de Compromisos.
- 06ª Plazos de Ejecución del PAU.
- 07ª Resolución del PAU.
- 08ª Penalizaciones.
- 09ª Cumplimiento del Convenio.
- 10ª Resolución.
- 11ª Prerrogativas de la Administración.
- 12ª Jurisdicción Competente.
- 13ª Supervisión de las Obras.
- 14ª Obligaciones y Derechos de los Propietarios.
- 15ª Coste total de la Actuación Urbanizadora.
- 16ª Retribución al Urbanizador.
- 17ª Tiempo de las Retribuciones.
- 18ª Pago Anticipado.
- 19ª Memoria y Cuenta Detallada.
- 20ª Cargas en las Parcelas sujetas a Cuotas de Urbanización.
- 21ª Cuotas Finales.
- 22ª Prohibición de Interdictos.
- 23ª Relaciones entre la Administración y el Agente Urbanizador.
- 24ª Relaciones entre los Propietarios y el Agente Urbanizador.
- 25ª Indemnizaciones.
- 26ª Otras Obras.
- 27ª Objeto de la Reparcelación.
- 28ª Impuestos.
- 29ª Cesión.
- 30ª Renuncia a iniciar Usos.
- 31ª Aprovechamiento atribuible a los propietarios.
- 32ª Sumisión al Texto Refundido de la LOTAU.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Se aporta Propuesta Jurídico Económica, conforme a lo establecido en el Artículo 76.4 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, de fecha 18 de mayo de 2021, mediante la que se:

- 1.- Identifica la Alternativa Técnica por la que se licita.
- 2.- Establecen los Gastos de las Obras de Urbanización relativos a:
 - Presupuesto de Ejecución Material, con IVA: 869.042,44 €.
 - Presupuesto de Ejecución por Contrata, sin IVA: 854.678,10 €.
 - Honorarios técnicos, con IVA: 83.972,42 €.
 - Gastos de gestión, Notaría, Registro, Tasaciones, con IVA: 24.665,85 €.
 - Conservación y mantenimiento, con IVA: 21.477,50 €.

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



- Beneficio del Urbanizador (5%/PEM), con IVA: 43.452,12 €.
- Gastos financieros, sin IVA: 17.250,00 €.
- Licencias y Tasas, sin IVA: 751,00 €.
 - Beneficio Industrial (6%) y Gastos Generales (13%) del Urbanizador, con IVA: 1.034.160, 50 €.
 - Total Costes de Urbanización, con IVA: 1.225.729, 39 €.
 - Exclusiones.

- 3.- Inventario preliminar de los costes de las indemnizaciones.
- 4.- Acreditación de la titularidad de los terrenos.
- 5.- Compromisos adicionales asumidos por el Urbanizador, a su costa.
- 6.- Sanciones por incumplimiento de las obligaciones por parte del Urbanizador o por los propietarios.
- 7.- Posibilidad de retribución en terrenos.
- 8.- Precio del suelo a efecto de canje.
- 9.- Valoración de los compromisos del Agente Urbanizador.
- 10.- Garantía de la Urbanización (7%/PEM por Contrata): 59.827,47 €.
- 11.- Cargas de Urbanización que el Agente Urbanizador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con los siguientes Informes:

- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.
- Delegación Provincial competente en materia de Accesibilidad.
- Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real.
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU

Además, se deberán actualizar los siguientes Informes Sectoriales:

- Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, concretamente en cuanto a Patrimonio Cultural, Histórico, Artístico y Arqueológico.
- Entidad competente en Materia de Accesibilidad: COCEMFE.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, mediante el que se actualice el emitido por ella en fecha 11 de mayo de 2021, sobre todo a efectos de actualizar la existencia de recursos hídricos para el desarrollo del PAU.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El Plan Parcial de Mejora y el Proyecto de Urbanización del PAU de referencia deberán ajustarse a las Observaciones que recogía el apartado nº 7 relativo a “Observaciones Técnicas mas significativas” del acuerdo adoptado en CPOTyU de sesión del 9 de diciembre de 2021, relativo al “Anexo del Plan Parcial de Mejora de los Polígonos 2 y 3 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos”, y cuyas Observaciones han quedado subsanadas en el nuevo “Anexo justificativo de Zonas Verdes” de versión febrero de 2022, ya que la Alternativa Técnica del PAU que ahora se informa es de fecha julio de 2020, anterior por tanto a febrero de 2022.

Igualmente, la Alternativa Técnica del PAU deberá reajustarse como consecuencia de las exigencias que establezcan tanto los Informes Sectoriales de los que no se ha dispuesto, como aquellos Informes que deberán actualizarse, y que se detallan en el subapartado 6.1 anterior.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

Sin observaciones que realizar al respecto.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Sin observaciones que realizar al respecto.

- Se aprueba en los términos del Informe.
- D. Mario Sánchez Plaza, pregunta que cuando se acredita disponibilidad de agua potable en base a qué previsiones se hace.
- D. Manuel Gómez Criado, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, responde que la disponibilidad de recurso aparece en el Plan hidrológico correspondiente y se contemplan las obras que vayan a estar operativas en ese ciclo (6 años).

La disponibilidad del recurso es un problema que se podía haber planteado. Los informes son los que se hicieron para el trámite ambiental, pero debería haber un informe posterior específico para el trámite urbanístico. Se ha publicado un nuevo Plan (Horizonte 2027) y lo informado hace un tiempo podría no ser válido actualmente.

Por ello debería haber un nuevo Informe por si hubiera variaciones.

- D. Manuel Carmona Roldán pregunta la diferencia entre el Informe sobre el agua en trámite ambiental y urbanístico.



- D. Manuel Gómez Criado, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana responde que puede que en el Informe falten algunos datos que se subsanarían en el informe del procedimiento urbanístico.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del PAU de referencia las Consideraciones Generales que se recogen en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

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

El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del PAU; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la LOTAU, antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

Deberá entenderse siempre CONDICIONADO al cumplimiento estricto de:

- El Informe Ambiental relativo a la Consulta del Ayuntamiento de Almagro sobre el Plan Parcial de Mejora del Sector 10, Polígono 2 y Polígono 3 del PAU de la Unidad de Actuación UA-10a de Almagro (Expte: CON-CR-20-5061), emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 21 de septiembre de 2020.

-La Resolución de 28/06/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización de uso residencial del Programa de Actuación Urbanizadora de

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



la unidad de actuación UA-10-A (1ª Fase del sector 10-polígono 2) de las Normas Subsidiarias de Almagro (Ciudad Real) (Expte.: PRO-CR-20-1448), ubicado en el término municipal de Almagro (Ciudad Real), cuya promotora es Madrid y Pérez, S.L. (DOCM nº 129, del 7 de julio de 2022)

En cuanto a los Gastos de Urbanización tanto del ámbito espacial de la Actuación Urbanizadora que ahora se Informa, como fuera de él; se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1ª del Texto Refundido de la LOTAU, relativa a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

3.- SUELO RUSTICO

3.1.1. - ALDEA DEL REY - Expediente 20/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para CAMBIO DE USO DE UNA VIVIENDA PREFABRICADA DE MADERA EXISTENTE POR EL NUEVO USO DE “ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL”, promovido por Dña. GEMA MARÍA RUIZ RUIZ , de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 20, Parcela 535, Paraje “Pozo Herrador”, con acceso desde camino que conecta con la carretera CR-504.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 10.039,00 m²s
- **Superficie construida:** 115,03 m²c en Planta Semisótano/Sótano + 99,39 m²c en Planta Baja/Planta Alta = 214,42 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Modificación/Ampliación de sótano bajo rasante para Uso Hotelero destinado a Alojamiento de Turismo Rural. D. Pedro Espinosa Sánchez, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Calificación Urbanística pretende cambiarle el Uso actual a una Vivienda prefabricada de madera ya existente, por el nuevo Uso de “Alojamiento de Turismo Rural”, cambio de Uso que provoca precisamente la necesidad de la presente Calificación Urbanística.



Además, se plantea la ampliación del nuevo Alojamiento Rural mediante el acondicionamiento y ampliación del sótano bajo rasante con el que cuenta la Vivienda prefabricada, que además consta de una Planta mas sobre rasante. Al semisótano/sótano se accede desde el exterior mediante una rampa, y desde el interior se accederá desde una escalera que está previsto realizar, y que conectará el trastero “A” del sótano con el amplio salón comedor de la Planta superior.

El sótano dispondrá de iluminación y ventilación, ya que el techo de este alcanza una cota de +1,40 m, siendo la cota del suelo del mismo de – 1,50 m, por lo que la altura de techo a suelo sería de unos 2,90 m.

Con las intervenciones constructivas que recoge el Proyecto Técnico aportado, el Alojamiento de Turismo Rural dispondrá de las siguientes dependencias:

- En Planta semisótano/sótano: 2 trasteros
- En Planta Baja/Alta: 1 cocina, 1 baño, 1 dormitorio, 1 amplio salón comedor, 2 dependencias de uso polivalente con posibilidad de convertirse en 2 dormitorios y un amplio porche de entrada cubierto.

Todas las intervenciones que se pretenden realizar como consecuencia del cambio de Uso implican actuaciones en la estructura portante preexistente, así como en las instalaciones con las que ya cuenta la Vivienda prefabricada de madera que será objeto de reforma y adaptación.

Con la distribución propuesta, el Alojamiento Turístico podría ofrecer 5 plazas mas otras 2 supletorias, estas últimas ubicadas en el amplio salón del que dispondrá.

La fecha catastral de construcción de la Vivienda prefabricada sobre la que se actúa es del 2012, mientras que la de las CINCO edificaciones ubicadas en las inmediaciones son de 2013, 2009, 2014, 2005 y 1999.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 38.736,56 € (41.552,85 €)

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 107, de 6/junio/2022.
 - Diario Lanza de 27/mayo/2022.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 30 de junio de 2022 (Entrada nº 2.374.952).



2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 25 de mayo de 2022.
3. Se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión del 6 de Octubre de 2022, mediante la que se manifiesta la conformidad del Ayuntamiento con la Calificación Urbanística de referencia, por considerar que la actividad del Uso Hotelero con destino Turismo Rural redundaría en beneficio de los intereses municipales, dando a conocer monumentos como el Sacro-Convento del Castillo de Calatrava La Nueva, cercano a la actividad en cuestión, redundando también en el comercio así como en la restauración, generando movimiento económico que ayudaría a evitar el despoblamiento, favoreciendo así las actividades económicas en la localidad.
4. Igualmente, se aportan tres Informes Técnicos Municipales, de fechas 27 de junio de 2022, 26 de julio de 2022 y de 2 de diciembre de 2022, de entre los que se destaca lo que recoge el último de ellos en cuanto a la justificación incompleta del “Riesgo de Formación de Núcleo de Población”, y que de forma resumida se recoge a continuación:

- **Cuando (el Ayuntamiento) le otorgó Licencia a la Vivienda prefabricada de madera no existía Riesgo de Formación de Núcleo de Población.**

- En cuando a lo que establece el Artículo 10.b).3) del Reglamento de Suelo Rústico, se puede observar que, en un círculo de 150,00 m de radio con centro en cualquiera de las edificaciones de cualquier Uso correspondientes a distintas unidades rústicas, sin incluir la edificación propuesta, existen **4 edificaciones**.

-No existe Riesgo de Formación de Núcleo de Población, toda vez que se trata de un **inmueble ubicado a una distancia de 6 km del casco urbano, y por tanto a mas de 200 m del límite del Suelo Urbano.**

5. El expediente de la Calificación Urbanística cuenta además con:
 - Informe, con condiciones, del Servicio de Turismo, Comercio y Artesanía de fecha 16 de agosto de 2022, del que se destaca la consideración relativa a que: *el inmueble de madera de referencia, reúne la condición para ser catalogado como “CASA RURAL de 2 estrellas verdes”, con una capacidad para 7 personas + 6 supletoria, ofreciendo al cliente una modalidad Integra y no compartida.*
 - Resolución de 20 de octubre de 2020 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental, Expte.: CON-CR-20-1428 (DOCM nº 226, del 9 de noviembre de 2020)
 - Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2022/CR/00214), emitido en fecha 16 de diciembre de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, relacionado con la “Resolución de 20 de octubre 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



2020 de la misma Delegación Provincial por la que se formula Informe de Impacto Ambiental” (Expte.: CON-CR-20-1428), y del que se destaca el hecho de que la “Modificación del proyecto” de la presente Calificación Urbanística no necesite de ningún trámite ambiental complementario.

6. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado emitido al efecto por el Secretario del Ayuntamiento en fecha 30 de junio de 2022.
7. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

➤ No otorgar Calificación Urbanística en los términos del Informe

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda **NO OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al mismo, por considerar que actualmente ya existe la Formación de Núcleo de Población cuyo riesgo define el Artículo 10.b).3) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU; ya que, si bien el Informe Técnico Municipal fechado el 2 de diciembre de 2022, aunque no se pronuncia en sentido Favorable o Desfavorable, advierte de la existencia de CUATRO edificaciones, excluida la afectada por la Calificación Urbanística, en un radio de 150,00 m con centro en la Vivienda prefabricada de madera a la que se le pretende cambiar el Uso por el nuevo Uso de Alojamiento de Turismo Rural, circunstancia totalmente determinante en éste caso y que no se valora en el mencionado Informe Técnico Municipal, centrándose a tal efecto únicamente en la distancia existente entre la Vivienda prefabricada y el límite del Suelo Urbano de la localidad de Aldea del Rey.

El acuerdo que adopta la CPOTyU es al margen del cumplimiento del resto de condiciones urbanísticas que se exigirían al respecto, y que ahora no se entran a valorar, puesto que la consideración rigurosa de la existencia de “Formación de Núcleo de Población” es fundamental y prioritaria en cuanto a la viabilidad de la propia Calificación Urbanística.





3.1.2. - ALMODÓVAR DEL CAMPO-BRAZATORTAS - Expediente 32/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “ELAWAN FV III” DE 49,993 Mwp, LINEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN (LESE) DE 30 KV Y LA SUBESTACIÓN ELEVADORA 220/30KV, promovido por ELAWAN ENERGY, S.L., Calificación Urbanística instruida por la Delegación Provincial de Fomento, conforme a lo que establece el Artículo 62 del Texto Refundido de la LOTAU, según nueva redacción dada por el número seis de la disposición final primera de la Ley 5/2020, 24 julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha («D.O.C.M.» 31 julio).

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO:

1.- SUELO AFECTADO Y TÉRMINO MUNICIPAL CORRESPONDIENTE.

En cuanto al T.M. de BRAZATORTAS:

- **Suelo:** Rústico de Reserva en su mayor parte, así como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por diferentes afecciones Sectoriales.
- **Superficie total afectada LESE: 6.720,75 m² (0,672075 Has.)**
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria de la Calificación Urbanística/T.M. de Brazatortas. VITA ENERGY GROUP, José Ángel Román García, Ingeniero Técnico Industrial.

En cuanto a la T.M. de ALMODÓVAR DEL CAMPO:

- **Suelo:** Rústico No Urbanizable. Zona de tratamiento especial “Tipo B”.
- **Superficie total afectada PSF + LESE: 921.985,20 m² (92,20 Has.)**
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria de la Calificación Urbanística/T.M. de Almodóvar del Campo. VITA ENERGY GROUP, José Ángel Román García, Ingeniero Técnico Industrial.

Parcelas afectadas por la Planta Solar Fotovoltaica, ubicada en el T.M. 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





Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Superficie catastral (m2)	Superficie afectada proyecto (m2)	Termino Municipal
13015A14400001	144	1	1.457.567	542.439	Almodóvar del Campo
13015A14400151	144	6	7.656	6.913	Almodóvar del Campo
13015A14400007	144	7	4.045	3.540	Almodóvar del Campo
13015A14400008	144	8	7.093	2.562	Almodóvar del Campo
13015A14400012	144	12	4.907	4.907	Almodóvar del Campo
13015A14400013	144	13	1.773	1.140	Almodóvar del Campo
13015A06701621	67	1621	13.588	9.020	Almodóvar del Campo
13015A06701622	67	1622	11.685	9.594	Almodóvar del Campo
13015A06701623	67	1623	13.961	11.211	Almodóvar del Campo
13015A06701624	67	1624	11.509	9.300	Almodóvar del Campo
13015A06701625	67	1625	14.394	11.502	Almodóvar del Campo
13015A06701626	67	1626	14.303	11.443	Almodóvar del Campo
13015A06701627	67	1627	13.833	9.797	Almodóvar del Campo
13015A06701633	67	1633	238.276	210.158	Almodóvar del Campo
13015A06701634	67	1634	75.101	68.874	Almodóvar del Campo

-Superficie total afectada T.M. Almodóvar del Campo: 912.400,00 m²s (91,24 Has.)

Parcelas afectadas por la Subestación, ubicada en el T.M. de BRAZATORTAS:

Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Superficie catastral (m2)	Superficie afectada proyecto (m2)	Termino Municipal
3024A00500753	5	753	36.003	848,24	Brazatortas

-Superficie total afectada T.M. Brazatortas: 848,24 m²s (0,085 Has.)



**Parcelas afectadas por la Línea Eléctrica Subterránea de Evacuación (LESE):**

Ref.Catastral	Pol.	Parcela	Termino Municipal	M. lineales	O. permanente (m2)	O. temporal (m2)
13015A06700839	67	839	Almodóvar del Campo	288,21	576,42	1119
13015A06700890	67	890	Almodóvar del Campo	178,31	356,61	713,33
13015A06700903	67	903	Almodóvar del Campo	172,06	344,08	1010,4
13015A06700908	67	908	Almodóvar del Campo	88,65	177,29	531,53
13015A06700909	67	909	Almodóvar del Campo	67,58	135,17	405,02
13015A07000062	70	62	Almodóvar del Campo	47,51	94,2	192,41
13015A06700913	67	913	Almodóvar del Campo	24,46	48,92	161,38
13015A07000063	70	63	Almodóvar del Campo	0,1	0,91	35,05
13015A14400001	144	1	Almodóvar del Campo	301,77	192,41	375,67
13015A07000039	70	39	Almodóvar del Campo	856,04	1712,1	
13015A07009004	70	9004	Almodóvar del Campo	1169,8	2339,7	3238,2
13015A06709021	67	9021	Almodóvar del Campo	10,2	20,43	31,45
13015A06709028	67	9028	Almodóvar del Campo	6,63	13,25	39,75
13015A07009005	70	9005	Almodóvar del Campo	6,63	13,25	39,76
13015A14409005	144	9005	Almodóvar del Campo	5,87	11,78	
13015A07009001	70	9001	Almodóvar del Campo	5,73	11,45	
13015A07000061	70	61	Almodóvar del Campo	3,33	6,74	71,58
13015A06700891	67	891	Almodóvar del Campo	4,05	8,1	32,4
13015A06700898	67	898	Almodóvar del Campo	37,99	75,97	165,37
13015A06700912	67	912	Almodóvar del Campo	65,49	130,98	391,26
13015A06700840	67	840	Almodóvar del Campo	69,47	138,94	300,94
13015A07000088	70	88	Almodóvar del Campo	77,9	155,79	488,25
13015A06700899	67	899	Almodóvar del Campo	89,58	179,16	179,16
13015A06701861	67	1861	Almodóvar del Campo	115,23	230,45	533,21



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
 Código Seguro de Verificación (CSV): 4E2BE4EDF955F53935D855

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



13015A06700940	67	940	Almodóvar del Campo	161,64	323,27	969,86
13015A06700942	67	942	Almodóvar del Campo	202,84	405,66	1224,4
13015A06700888	67	888	Almodóvar del Campo	236,38	472,77	923,07
13015A06700943	67	943	Almodóvar del Campo	704,7	1409,4	2934,1
13024A00400080	4	80	Brazatortas	371,88	743,76	1504,7
13024A00500804	5	804	Brazatortas	318,31	636,63	1907,8
13024A00400345	4	345	Brazatortas	137,78	275,56	271,19
13024A00500785	5	785	Brazatortas	134,92	269,83	807,66
13024A00400106	4	106	Brazatortas	133,95	267,9	764,22
13024A00500764	5	764	Brazatortas	99,69	199,37	598,37
13024A00400350	4	350	Brazatortas	43,99	87,98	263,8
13024A00400348	4	348	Brazatortas	28,78	57,55	172,99
13024A00400108	4	108	Brazatortas	162,97	325,95	968,5
13024A00500673	5	673	Brazatortas	160,24	320,48	960,31
13024A00500805	5	805	Brazatortas	22,31	44,62	136,1
13024A00500753	5	753	Brazatortas	41,45	82,89	
13024A00509003	5	9003	Brazatortas	288,36	576,67	1726,3
13024A00409010	4	9010	Brazatortas	24,57	49,13	49,13
13024A00509002	5	9002	Brazatortas	24,36	48,71	146
13024A00409013	4	9013	Brazatortas	15,83	31,66	95,28
13024A00409014	4	9014	Brazatortas	11,47	22,93	22,99
13024A00509021	5	9021	Brazatortas	7,52	15,09	110,2
13024A00409026	4	9026	Brazatortas	4,01	8,01	8,01
13024A00400486	4	486	Brazatortas	7,44	14,87	15,11
13024A00400447	4	447	Brazatortas	11,27	22,54	22,43
13024A00400365	4	365	Brazatortas	19,19	38,44	38,57
13024A00500805	5	805	Brazatortas	22,31	44,62	136,1
13024A00400107	4	107	Brazatortas	37,56	75,12	221,74
13024A00400468	4	468	Brazatortas	39,61	79,21	79,23
13024A00400349	4	349	Brazatortas	40,17	80,34	241,37
13024A00400115	4	115	Brazatortas	54,29	108,58	325,09
13024A00400346	4	346	Brazatortas	59,8	119,58	358,9
13024A00400114	4	114	Brazatortas	93,41	186,82	560,75
13024A00400353	4	353	Brazatortas	114,48	228,96	685,04
13024A00500784	5	784	Brazatortas	117,98	235,97	707,86
13024A00500750	5	750	Brazatortas	126,16	252,26	
13024A00500673	5	673	Brazatortas	160,24	320,48	960,31

-Superficie total afectada LESE/T.M. de Almodóvar del Campo: 9.585,20 m²s (0,96 Has.)

-Superficie total afectada LESE/T.M. de Brazatortas: 5.872,51 m²s (0,59 Has.)

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.- BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO (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 proyecto de la Instalación Solar Fotovoltaica de referencia consiste en la construcción y posterior explotación de una PSF de 49,99 MW de potencia pico instalada, a la que está asociada un centro de seccionamiento que evacúa mediante una línea soterrada de media tensión de 30 Kv a la SE 4 Elawan (situada en una subestación colectora elevadora “SE 2 Colectora 220 kV” del nudo 220 kV de Brazatortas), y una línea aérea de alta tensión de 220 kV de tensión nominal y 409 metros de longitud, que comparte con otras plantas fotovoltaicas. La línea de eléctrica de 220 kV finalmente evacuará la energía generada en la subestación de transporte “Brazatortas 400 Kv” (SE1) propiedad de REE.

El acceso a la PSF se realizará desde el T.M. de Almodóvar del Campo, concretamente desde la carretera CM-4115, a la altura del km. 21. Se construirán puertas de entrada específicas, a ambos lados de la carretera, para cada uno de los tres recintos vallados que compondrán la PSF

La configuración de los tres recintos aislados que componen la PSF, la conforman las siguientes islas:

- Isla 1: superficie vallada de 55,72 ha y longitud de vallado de 3.928,9 m. Se ubica al norte de la CM-4115 e incluye el centro de seccionamiento de la planta.
- Isla 2: superficie vallada de 21,32 ha y longitud de vallado de 1.933,8 m. Se ubica al sur de la CM-4115, a la izquierda de la isla 3.
- Isla 3: superficie vallada de 14,2 ha y longitud de vallado de 1.675,5 m. Se ubica al sur de la CM-4115, a la derecha de la isla 2.

La Línea de Evacuación en media tensión a 30 Kv evacuará la energía generada por la PSF Elawan III desde el Centro de Seccionamiento Elawan Brazatortas III hasta la Subestación SE 2 Colectora 220/30 kV, La LSMT tiene 7,7 km de longitud, 5 km corresponden al trazado en el T.M. de Almodóvar del Campo y 2,7 km corresponden al trazado en el T.M. de Brazatortas.

- **P.E.M./T.M./Almodóvar del Campo:**23.699.589,50 €.
- **P.E.M./T.M./Brazatortas**1.997.003,21€.
- **P. E.M. Total:****25.696.592,71 €.**



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4E2BE4EDF955F53935D855

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

ANTECEDENTES AYUNTAMIENTO DE BRAZATORTAS:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 230, de 30/noviembre/2022.
- Diario La Tribuna de 1/diciembre/2022.

1. **El expediente y la solicitud de Calificación Urbanística tuvieron entrada en la Delegación Provincial de Fomento, mediante Registro Electrónico de fecha 4 de noviembre de 2022 (Entrada nº 3.943.103), ya que se trata de una Calificación Urbanística instruida por esta Delegación Provincial de Fomento, conforme a lo que establece el Artículo 62 del Texto Refundido de la LOTAU, según nueva redacción dada por el número seis de la disposición final primera de la Ley 5/2020, 24 julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha («D.O.C.M.» 31 julio), puesto que afecta a mas de un Término Municipal, concretamente al T.M. de Brazatortas y al de Almodóvar del Campo.**

2. Se aporta Resolución de Alcaldía, relativa al Expediente Municipal: 270/2022, de fecha 2 de febrero de 2023, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia para los intereses generales municipales.
3. Igualmente, se aporta Certificado Municipal de fecha 28 de diciembre de 2022, donde se recoge el Informe Técnico Municipal emitido en fecha 9 de diciembre de 2022, relativo a la “Compatibilidad Urbanística” de la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea (LESE) de la PSF denominada “Elawan FV-III
4. Transcurrido el período de Información Pública de que ha sido objeto la presente Calificación Urbanística, no han existido alegaciones ni reclamaciones a la misma según consta en el Certificado emitido al efecto en fecha 20 de enero de 2023 por la Secretaria de la Delegación Provincial de Fomento, en Ciudad Real y Secretaria de la CPOTyU,
5. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME T.M. DE BRAZATORTAS:

Examinado el expediente, se Informa que:

- Las Infraestructuras de Evacuación y Subestación Elevadora de la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, que afectan a la localidad de Brazatortas, requerirán 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

**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



Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo entre otros al: “Uso Dotacional de Equipamientos Energéticos de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
 - Las Infraestructuras de Evacuación y Subestación Elevadora de la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, que afectan a la localidad de Brazatortas, se ajustan a 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

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



presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:

- Resolución de 02/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Planta solar fotovoltaica Elawan FV III e infraestructuras de evacuación de 49,993 MWp (término municipal de Almodóvar del Campo y Brazatortas, Ciudad Real), expediente PRO-CR-21-1532, cuya promotora es la mercantil Elawan Energy, S.L. (DOCM nº 89, de 10 de mayo de 2022)
- Resolución de 30/08/2022, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada SFV Elawan Fotovoltaica III, infraestructuras auxiliares y de evacuación (referencia: 2703/01068). (DOCM nº 178, de 15 de septiembre de 2022)
- 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.”
- El Artículo 29, relativo a los Requisitos Sustantivos de los Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece que: “*La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento*”. Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU en relación directa con el Artículo 2.4.c) de a 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.
- Igualmente, a las “Infraestructuras de Evacuación y Subestación Elevadora” de la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, que afectan al T.M. de Brazatortas no le resulta exigible tampoco ningún % de Ocupación Máxima, según se establece en el Artículo 11.1 de la mencionada I.T.P.
- 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: A las Instalaciones de referencia no le resultan exigibles tener que justificar la existencia de riesgo 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



Formación de nuevo Núcleo de Población, en base a lo que al respecto no exige el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico.

- Las Instalaciones que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Modificada por la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.

ANTECEDENTES AYUNTAMIENTO DE ALMODÓVAR DEL CAMPO:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 230, de 30/noviembre/2022.
 - Diario La Tribuna de 1/diciembre/2022.
1. **El expediente y la solicitud de Calificación Urbanística tuvieron entrada en la Delegación Provincial de Fomento, mediante Registro Electrónico de fecha 4 de noviembre de 2022 (Entrada nº 3.943.103), ya que se trata de una Calificación Urbanística instruida por esta Delegación Provincial de Fomento, conforme a lo que establece el Artículo 62 del Texto Refundido de la LOTAU, según nueva redacción dada por el número seis de la disposición final primera de la Ley 5/2020, 24 julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha («D.O.C.M.» 31 julio), puesto que afecta a mas de un Término Municipal, concretamente al T.M. de Brazatortas y al de Almodóvar del Campo.**
2. Se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria del 22 de noviembre de 2022, mediante el que, entre otros, se considera conveniente la Calificación Urbanística de referencia para los intereses generales del municipio.
3. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal, no determinante en cuanto al sentido Favorable o Desfavorable, emitido en fecha 21 de noviembre de 2022.
4. Transcurrido el período de Información Pública de que ha sido objeto la presente Calificación Urbanística, no han existido alegaciones ni reclamaciones a la misma según consta en el Certificado emitido al efecto en fecha 20 de enero de 2023 por la Secretaria de la Delegación Provincial de Fomento, en Ciudad Real y Secretaria de la CPOTyU,
5. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



INFORME T.M. DE ALMODÓVAR DEL CAMPO:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo entre otros al: “Uso Dotacional de Equipamientos Energéticos de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
 - La Instalación de la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, cuya ubicación afecta a la localidad de Almodóvar del Campo, se ajusta a las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).



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

- Resolución de 02/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Planta solar fotovoltaica Elawan FV III e infraestructuras de evacuación de 49,993 MWp (término municipal de Almodóvar del Campo y Brazatortas, Ciudad Real), expediente PRO-CR-21-1532, cuya promotora es la mercantil Elawan Energy, S.L. (DOCM nº 89, de 10 de mayo de 2022)

- Resolución de 30/08/2022, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada SFV Elawan Fotovoltaica III, infraestructuras auxiliares y de evacuación (referencia: 2703/01068). (DOCM nº 178, de 15 de septiembre de 2022)

- 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.”

- El Artículo 29, relativo a los Requisitos Sustantivos de los Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece que: “*La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento*”. Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU en relación directa con el Artículo 2.4.c) de a 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.

- Igualmente, a la “Planta Solar Fotovoltaica y a las Infraestructuras de Evacuación” de referencia, que afectan al T.M. de Almodóvar del Campo no le resulta exigible



tampoco ningún % de Ocupación Máxima, según se establece en el Artículo 11.1 de la mencionada I.T.P.

- 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: A las Instalaciones de referencia no le resultan exigibles tener que justificar la existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población, en base a lo que al respecto no exige el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Las Instalaciones que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, concretamente en cuanto a lo que determina el Artículo 2º, relativo a la Zona de tratamiento especial “B” en relación directa con la Zona de tratamiento especial “A”, no viéndose afectadas ni las Zonas de Protección del “Puerto del Horcajo y Cantos Gordos” ni de los Volcanes del “Negrizal de la Viñuela” ni del “Negrizal del Retamar”.
- Se otorga calificación en los términos del Informe
- D. Casto Sánchez Gijón, pregunta si se exige reforestación en Declaración de Impacto Ambiental
- D. Jesús Motos Martínez-Esparza, responde que se le imponen medidas compensatorias.

ACUERDO CPOTyU:

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

A.- EN CUANTO A LA PARTE QUE AFECTA AL T.M. de BRAZATORTAS: se ajusta tanto a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por el Decreto 177/2010, de 1 de Julio, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando

**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



condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:

- La Resolución de 02/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Planta solar fotovoltaica Elawan FV III e infraestructuras de evacuación de 49,993 MWp (término municipal de Almodóvar del Campo y Brazatortas, Ciudad Real), expediente PRO-CR-21-1532, cuya promotora es la mercantil Elawan Energy, S.L. (DOCM nº 89, de 10 de mayo de 2022)

- La Resolución de 30/08/2022, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada SFV Elawan Fotovoltaica III, infraestructuras auxiliares y de evacuación (referencia: 2703/01068). (DOCM nº 178, de 15 de septiembre de 2022)

- El Informe Preceptivo y Vinculante que deberá emitir la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, al verse afectada la CM-4115, concretamente por la “Construcción de un acceso en el PK 21.090, y otro acceso en el PK 21.500. Instalación de cerramiento y cruzamiento y paralelismo subterráneo entre los PK 21.090 y 24.125”. Informe solicitado por el promotor de la Calificación Urbanística Elawan Energy, S.L.

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

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

2º Fijar el 3% del importe total de la inversión final en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.d) del TR/LOTAU (Modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas) y 33 del RSR/LOTAU.

Porcentaje total del 3% del Canon que, en función de los 25.696.592,21 euros de PEM total, ascenderá a 770.897,77 euros, y que quedará repartido de la siguiente forma:

- El 2% le corresponderá a los Ayuntamientos de Brazatortas y de Almodóvar del Campo, el 1% en cada uno de ellos, y que a su vez estará en función de la superficie ocupada por la Calificación Urbanística en cada uno de los dos municipios afectados por la misma.

-El 1% le corresponderá a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Importes que, en cuanto a porcentajes, quedan fijados, según los cálculos realizados por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en:

-Ayuntamiento de Brazatortas.....: 3.719,10 euros.
-Ayuntamiento de Almodóvar del Campo.....: 510.212,75 euros.
-Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.....: 256.965,92 euros.
-Total 3%/ 25.696.592,21 euros de PEM.....: 770.897,77 euros.

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Instalaciones Fotovoltaicas de referencia (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en función del PEM del Término Municipal correspondiente.

4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de

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



Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

- A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.
- B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.
- C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

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



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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, etc.,de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

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

➤ **B.- EN CUANTO A LA PARTE QUE AFECTA AL T.M. de ALMODÓVAR DEL CAMPO:** se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, 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 las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, concretamente en cuanto a lo que determina el Artículo 2º, relativo a la Zona de tratamiento especial “B” en relación directa

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



con la Zona de tratamiento especial “A”, no viéndose afectadas ni las Zonas de Protección del “Puerto del Horcajo y Cantos Gordos” ni de los Volcanes del “Negrizal de la Viñuela” ni del “Negrizal del Retamar”. para construcciones e instalaciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - La Resolución de 02/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Planta solar fotovoltaica Elawan FV III e infraestructuras de evacuación de 49,993 MWp (término municipal de Almodóvar del Campo y Brazatortas, Ciudad Real), expediente PRO-CR-21-1532, cuya promotora es la mercantil Elawan Energy, S.L. (DOCM nº 89, de 10 de mayo de 2022)
 - La Resolución de 30/08/2022, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada SFV Elawan Fotovoltaica III, infraestructuras auxiliares y de evacuación (referencia: 2703/01068). (DOCM nº 178, de 15 de septiembre de 2022)
 - El Informe Preceptivo y Vinculante que deberá emitir la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, al verse afectada la CM-4115, concretamente por la “Construcción de un acceso en el PK 21.090, y otro acceso en el PK 21.500. Instalación de cerramiento y cruzamiento y paralelismo subterráneo entre los PK 21.090 y 24.125”. Informe solicitado por el promotor de la Calificación Urbanística Elawan Energy, S.L.
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 las Fincas Registrales vinculadas a las Instalaciones Fotovoltaicas 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

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



corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

- 2º **Fijar el 3% del importe total de la inversión final en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.b) del TR/LOTAU (Modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas) y 33 del RSR/LOTAU.**

Porcentaje total del 3% del Canon que, en función de los 25.696.592,21 euros de PEM total, ascenderá a 770.897,77 euros, y que quedará repartido de la siguiente forma:

- El 2% le corresponderá a los Ayuntamientos de Brazatortas y de Almodóvar del Campo, el 1% en cada uno de ellos, y que a su vez estará en función de la superficie ocupada por la Calificación Urbanística en cada uno de los dos municipios afectados por la misma.
- El 1% le corresponderá a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Importes que, en cuanto porcentajes, quedan fijados, según los cálculos realizados por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en:

- Ayuntamiento de Brazatortas.....: 3.719,10 euros.
- Ayuntamiento de Almodóvar del Campo.....: 510.212,75 euros.
- Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.....: 256.965,92 euros.
- Total 3%/ 25.696.592,21 euros de PEM.....: 770.897,77 euros.

- 3º **Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Instalaciones Fotovoltaicas de referencia (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU), en función del PEM del Término Municipal correspondiente.**

- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta



última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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



condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, etc.,de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

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



3.1.3. - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 35/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1,16 Mwp/0,999 Mwn E INFRAESTRUCTURAS AUXILIARES DE EVACUACIÓN, DENOMINADA “ARGAMASILLA I”, promovido por CARNERO SOLAR 1, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 83, Parcela 19, Paraje “El Abuelito”, con acceso a la parcela desde el Camino de Castro.
- **Suelo:** Rústico de Resera.
- **Superficie de la parcela:** 28.838 m²s
- **Superficie ocupada por la Instalación de la PSF:** 25.511,84 m²s
- **Longitud del vallado perimetral de la Instalación solar:** Se desconoce.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución de Planta Fotovoltaica “Argamasilla I”. Ingnova Proyectos, S.L./IberSun.
- **Breve Descripción 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):

La Instalación Solar Fotovoltaica de referencia evacuará la energía generada a una Línea Aérea de Media Tensión de 15 KV que atraviesa la parcela donde se ubicará la Instalación. El punto de conexión concedido por la empresa distribuidora UFD Distribución Electricidad, S.A. (UFD) en la línea ADA703 de 15 kV de la STR ADA ARGAMASILLA DE ALBA, se localiza en el apoyo S90WD99H//77, con coordenadas UTM (Huso 30)

En cuanto a las características técnicas generales de la Instalación solar de referencia, estas serían las que se detallan a continuación:

- Planta fotovoltaica “PV Argamasilla I” de 1,16 MWp en módulos, 1 MWn en inversores, limitados a 0,999 MW de capacidad de acceso, compuesta por 2184 módulos fotovoltaicos de 535 Wp. Los módulos se conectan en serie formando 78 strings de 28 módulos.
- 8 inversores de 125 kW, 2 conectados a 9 strings y 6 conectados a 100 strings,
- Un transformador de 1 MVA.



- La evacuación de la energía generada se realizará a través de una línea subterránea de 15 kV de 12,1 m que parte del centro de transformación hasta el centro de seccionamiento de la planta. De ahí partirá una línea subterránea de doble circuito de 33,13 m hasta el punto de entronque haciendo entrada y salida en el apoyo S90WD99H//77 de línea aérea de media tensión ADA703.

Se proyecta además el vallado perimetral de la Instalación solar compuesto por tubos galvanizados, colocados cada 3 metros en excavaciones rellenas de hormigón en masa H-25, de 50 mm de diámetro, 12 mm de espesor y 2,50 m de altura. Se desconoce la longitud del vallado perimetral de la Instalación solar.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 423.962,48 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 188, de 29/septiembre/2022.
- Diario Lanza de 16/septiembre/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante correo ordinario de fecha 30 de noviembre de 2022 (Entrada nº 4.315.919).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 12 de julio de 2022.

3. Se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión del 23 de noviembre de 2022, donde entre otros, se acordó Informar Favorablemente la Calificación Urbanística por *“considerar que dicha actuación/actividad cumple con los requisitos normativos y urbanísticos suficientes y adecuados, considerándose dicha actividad de especial importancia en cuanto a su emplazamiento en el T.M de Argamasilla de Alba, al objeto de crecimiento económico de la zona encaminada a la permanencia de los ciudadanos en las áreas rurales y por consiguiente la lucha contra el despoblamiento de nuestras localidades y no menos importante una apuesta por las energías renovables que redunde en la mejora del Medio Ambiente”*.

4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal, emitido el 23 de noviembre de 2022, que concluye indicando que existe conformidad del Uso de la Instalación Fotovoltaica con la Ordenación Urbanística y el Planeamiento aplicable.

5. La Calificación Urbanística cuenta, además y entre otros, con los siguientes Informes y/o Resoluciones de carácter determinantes:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Informe del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2022/CR/000045) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible emitido el 1 de julio de 2022, y del que se destaca que el Proyecto de la Instalación Solar de referencia esté exento de someterse a un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Resolución, de fecha 7 de julio de 2022, de la Dirección General de Transición Energética, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, relativa a la Autorización administrativa previa y Autorización administrativa de construcción de la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “PV Argamasilla I” e Infraestructuras auxiliares y de evacuación. (Ref.: 2703/01388),

6. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 23 de noviembre de 2022.
7. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

➤ Se otorga en los términos del Informe

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, 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 VII.2.3 y VII.2.4 del Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba, para Instalaciones construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en los siguientes Informes Sectoriales y/o

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

- El Informe del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2022/CR/000045) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible emitido el 1 de julio de 2022, y del que se destaca que el Proyecto de la Instalación Solar de referencia esté exento de someterse a un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - La Resolución, de fecha 7 de julio de 2022, de la Dirección General de Transición Energética, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, relativa a la Autorización administrativa previa y Autorización administrativa de construcción de la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “PV Argamasilla I” e Infraestructuras auxiliares y de evacuación. (Ref.: 2703/01388).
- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento
 - 3º Disponer además del Informe Sectorial vinculante de Carreteras del Estado, referente a la “posible” afección de la Autovía A-43, entre los Pp.Kk. 76+050 al 76+250, calzada izquierda, al ser colindante la Instalación solar proyectada con la mencionada carretera.
 - 4º Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º **Fijar el 2% del importe total de la inversión final/superficie ocupada correspondiente en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.b) del TR/LOTAU (Modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas) y 33 del RSR/LOTAU**
- 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)

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E2BE4EDF955F53935D855

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, ENERGÉTICOS, de telecomunicaciones, de residuos, o de comunicaciones y transportes de Titularidad Privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E2BE4EDF955F53935D855



con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presentes Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

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

3.1.4. – PUEBLA DE DON RODRIGO - Expediente 2/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, CON VERTIDO A RED , DENOMINADA “FV-SIYERUELO” DE 0,796 MWp E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN ASOCIADA DE 15 KV, promovido por BAFIMAR, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 31, Parcela 200. Finca “Santa María”. Paraje: “Retama”
- **Superficie de parcela:** 721,10 Has.
- **Superficie del vallado del recinto donde se ubica la PSF:** 2,127 Has.
- **Superficie ocupada por la canalización subterránea de la Línea de Evacuación de 15 KV hasta alcanzar el punto de vertido:** No se especifica.
- **Longitud de la Línea Eléctrica Soterrada de Evacuación:** 842,29 m (806,55 m + 35,74 m)
- **Suelo:** Rústico de Reserva y parcialmente Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, ya que:

La Planta Fotovoltaica limita con Área Crítica de la Cigüeña negra (*Ciconia nigra*) y del Águila perdicera (*Aquila fasciata*) y dentro de Zona de Importancia del Águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), Cigüeña negra (*Ciconia nigra*), Lince ibérico (*Lynx pardinus*) y del Buitre negro (*Aegypius monachus*).

Además, 31 proyecto es totalmente colindante con la ZEC/ZEPA “Ríos de la Cuenca Media del Guadiana y Laderas Vertientes, ES4220003”, más concretamente con la Zona A- zona de conservación y uso tradicional.

Se resalta también que se ocupan parte de las terrazas fluviales del Rio Guadiana, Elemento Geomorfológico de Protección Especial según la Ley 9/1999 de Conservación de Castilla la Mancha. Estas terrazas fluviales son superficie de terreno plana y con pendiente pequeña que ha sido modelada por el río, generalmente sobre

**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



sus propios depósitos, y que está situada sobre el cauce. Aun así, los terrenos en los que se va a implantar la Instalación Solar han sido utilizados para la agricultura tradicional desde hace décadas.

- **Altura de las Instalaciones:** Todas las Instalaciones de las desimpondrá la PSF de referencia mas sus Infraestructuras de Evacuación tendrán menos de 8,50 m.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Redactores de la Documentación Técnica en la que se fundamenta la Calificación Urbanística:** INGENOSTRUM, S.L., Juan Luis Barandiarán Muriel, Graduado en Ingeniería Eléctrica.
- **Breve Descripción 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 procedimiento ambiental de esta Planta Solar se inició en el año 2021, con la solicitud de Informe de una PSF de 4,438 MWp (Expte.: CON-CR-21-5569) a desarrollar en una superficie de 5,27 Has.

Posteriormente, y tras la actualización del proyecto motivada por la capacidad de acogida, otorgada finalmente por el órgano competente, y con fecha de 1 de junio de 2022, se solicitó ante el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real consulta sobre la necesidad de sometimiento a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto consistente en la construcción de la “PSF SIYERUELO” de 0,796 MWp de ahora.

Toda la PSF de referencia más sus Infraestructuras de Evacuación se desarrollan íntegramente en el T.M. de Puebla de Don Rodrigo, no viéndose afectado ningún otro Término Municipal.

La Planta Fotovoltaica “FV-SIYERUELO” contará con 1.530 módulos bifaciales de 520 Wp, 1 inversor de 765 KVA a 25°C y 1 Centro de Transformación de 880 KVA, generará 0,796 MWp en paneles y 0,650 MW en inversores (potencia instalada del parque) y evacuará a través de una Línea Eléctrica Subterránea de Evacuación de 15 KV. Este tramo subterráneo partirá desde el Centro de Transformación de la propia Planta hasta el nuevo centro de seccionamiento y medida a construir, el cual posteriormente será cedido a Unión Fenosa Distribución, (UFD). El punto final de enganche de la distribuidora será en el pie 701 de la línea de UFD.

El Acceso a la PSF se realizará desde el tramo de la carretera N-430 que une las localidades de Puebla de Don Rodrigo con Luciana, concretamente desde el P.k. 246,50, llegando a la instalación de la Planta por caminos privados de la propia parcela.



Se resalta que la ubicación final de la PSF es consecuencia del Informe del Servicio de Medio Natural, habiéndose desplazado ligeramente desde su ubicación inicial con el objetivo de disminuir el impacto paisajístico de la misma.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 576.446,73 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCMs nº 156, de 16/agosto/2022 y nº 34, de 17/febrero/2023, esta última corrigiendo errores de la anterior publicación.
 - Diario Lanza, de 10/agosto/2022 y de 09/febrero/2023, esta última corrigiendo errores de la anterior publicación.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 25 de enero de 2023 (Entrada nº 357.830).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 1 de junio de 2022.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal, no determinante, de fecha 4 de enero de 2023.
4. Igualmente, se aporta “Resolución de Alcaldía”, relativa al expediente municipal 40/2022, de fecha 8 de febrero de 2023, mediante el que, entre otros, se *Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, toda vez que representa un enorme beneficio para los habitantes de la localidad y el medio ambiente al estar asociado al desarrollo de energía limpia, sostenibilidad, eficiencia energética y economía circular.*

Asimismo, con la ejecución del Proyecto la Entidad prevé obtener unos ingresos que directamente serán aplicados en la aplicación de medidas para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de la localidad.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones, según consta en los dos Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 3 de enero de 2023.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E2BE4EDF955F53935D855

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

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

Respecto de éste Artículo, y por tratarse tanto de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico como de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, se resalta lo que establece la nueva redacción que, respecto del punto 1. del mismo, le dio el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, y cuyo literal es el siguiente:

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se trata, por tanto, de un uso adscrito al “Uso Dotacional de Titularidad Privada” permitido además en el Artículo 11.4 del Reglamento de Suelo Rústico, ubicado sobre Suelo Rústico de Reserva y parcialmente sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural; no existiendo oposición a la implantación del mencionado Uso, según se desprende el Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 22 de diciembre de 2022, y al que hace referencia el Informe Ambiental, preceptivo y vinculante, (SLEE/2022/CR/00220) de fecha 22/12/2022 emitido por el Servicio de Medio Ambiente

- El Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo entre otros al: “Uso Dotacional de Equipamientos Energéticos de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Instalación Solar Fotovoltaica proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación/instalación (8,50 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindibles superarlas en algunos de sus puntos). Respecto de ésta última exigencia, se comprueba que ninguna de las instalaciones de las que se compone la Calificación Urbanística de referencia, incluida la altura de las propias placas solares fotovoltaicas, superan la mencionada altura máxima establecida.
- 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 Ambiental, preceptivo y vinculante, (SLEE/2022/CR/00220) de fecha 22/12/2022 del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo



Sostenible de Ciudad Real, del que se destaca que la “PSF SIYERUELO” esté exenta de someterse a un Procedimiento de Impacto Ambiental.

- Resolución de 09/09/2022, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada “FV SIYERUELO”, Infraestructuras auxiliares y de evacuación, referencia: 2703/01390 (DOCM nº 185, del 26 de septiembre de 2022)
- Resolución de “Autorización Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 22.1526), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 30 de diciembre de 2022.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 2 de enero de 2023, por afección al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de servidumbre y protección y/o afección, consecuencia del condicionante impuesto por el Servicio de Medio Natural y del cambio de ubicación de la Instalación Solar Fotovoltaica respecto de su ubicación inicial.
- 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.”
- El Artículo 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece que: “*La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento*”. Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- Igualmente, a la Instalación Fotovoltaica proyectada, no le resulta exigible tampoco ningún % de Ocupación Máxima, según se establece en el Artículo 11.1 de la mencionada I.T.P.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E2BE4EDF955F53935D855

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



- 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: A la Instalación de referencia no le resulta exigible tener que justificar la existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población, en base a lo que al respecto no exige el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico.
- 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 la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Modificada por la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.
- Se acuerda otorgar en los términos del Informe
- D. Jesús Motos Martínez-Esparza, apunta que quede claro que se aprueba esta alternativa expuesta en la Comisión.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por el Decreto 177/2010, de 1 de Julio, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

- 1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento justificado del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - El Informe Ambiental, preceptivo y vinculante, (SLEE/2022/CR/00220) de fecha 22/12/2022 del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, del que se destaca que la “PSF SIYERUELO” esté exenta de someterse a un Procedimiento de Impacto Ambiental.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- La Resolución de 09/09/2022, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada “FV SIYERUELO”, Infraestructuras auxiliares y de evacuación, referencia: 2703/01390 (DOCM nº 185, del 26 de septiembre de 2022)
 - La Resolución de “Autorización Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 22.1526), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 30 de diciembre de 2022.
 - El Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 2 de enero de 2023, por afección al Dominio Público Hidráulico y a sus zonas de servidumbre y protección y/o afección, consecuencia del condicionante impuesto por el Servicio de Medio Natural y del cambio de ubicación de la Instalación Solar Fotovoltaica respecto de su ubicación inicial.
- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3º Contar necesariamente con Informe Preceptivo y Vinculante de la Unidad de Carreteras del Estado (Ministerio de Fomento) en Castilla-La Mancha, al verse afectada la carretera nacional N-420, Córdoba-Tarragona, puesto que el acceso a la Instalación Fotovoltaica está previsto que se realice desde un camino que conecta en el P.k 246,50 de la mencionada carretera.
- 4º Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (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 las fincas Registrales vinculadas a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TRLOTAU y 17. e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º **Fijar el 3% del importe total de la inversión final en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente, según establecen los Artículos 64.3.b) del TR/LOTAU (Modificado**

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas) y 33 del RSR/LOTAU.

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17.d). del RSR/ LOTAU)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40. 2. c). del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º. a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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



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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, etc.,de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

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

3.2.1. - FUENTE EL FRESNO - Expediente 48/2021 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN DE UN CERRAMIENTO PERIMETRAL MEDIANTE PLACAS ALVEOLARES DE HORMIGÓN ENCAJADAS EN PERFILES DE ACERO LAMINADO, promovido por CONSTRUCCIONES Y REFORMAS TRESPES, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 10, Parcela 461, con acceso a esta última desde el camino público “Huerta Candelo” o desde la Vía Pecuaría denominada “Cañada Real Soriana” que discurre de forma paralela y conecta con la Carretera N-401.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística
- **Superficie de la parcela:** 16.939,33 m²s
- **Superficie construida de ahora:** 0,00 m²c
- **Longitud perimetral del vallado a legalizar:** 520,00 ml
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica y autor:** Álvaro Palomares Sobrino, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Legalización del cerramiento perimetral mediante placas alveolares de hormigón encajadas en perfiles de acero laminado HEA, que pretende la presente Calificación Urbanística, tendrá un perímetro de 520,00 m y una altura total de 2,40 m.

El cerramiento de ahora está relacionado directamente con la Calificación Urbanística de Expte.: 7/2021, relativa a la construcción de “Nave Almacén de Aperos

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



de Labranza”, promovida igualmente por “Construcciones Trespes, S.L., y a la que se le Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de sesión del 28 de abril de 2021; correspondiéndose el polígono y parcela catastrales de entonces con la Calificación Urbanística de ahora.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** Se desconoce, no se cita.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 178, de 15/septiembre/2021.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 16/septiembre/2021.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante correo postal ordinario de fecha 8 de noviembre de 2021, con Registro de Entrada nº 3.617.720.

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 28 de enero de 2022.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal, emitido el 15 de julio de 2021, del que se destaca el sentido desfavorable del mismo, por considera que antes de la concesión de la correspondiente Licencia de Obras solicitada por el promotor, se deba tramitar el correspondiente expediente de Calificación Urbanística.

Del mencionado Informe Técnico sorprende, pesar de citar el Artículo 7.8.1, apartado 4, de la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal de Fuente el Fresno, relativo a la “Regulación Particularizada de los Usos”, concretamente en cuanto a los “Cerramientos de las Fincas”, que no exista pronunciamiento desfavorable dado el desajuste de lo exigido en la Normativa Urbanística respecto de las características constructivas y formales del Cerramiento perimetral que se pretende Legalizar mediante la Calificación Urbanística de referencia.

4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión del 16 de julio de 2021, mediante la que, entre otros se Informó Favorablemente la Legalización del Cerramiento perimetral que pretende la presente Calificación Urbanística atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, etc.

5. Transcurrido el período de Información Pública no existieron alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 20 de octubre de 2021.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



6. Transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
7. La Calificación Urbanística de referencia cuenta con Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-22-6209), emitido el 15 de julio de 2022, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca el siguiente literal:

Realizado requerimiento de información complementaria al promotor mediante escrito de 18-3-2022 (NRS: 271908, de 18-3-2022), de la que consta su recepción con acuse de recibo telemático el 18-3-2022, por el que se solicitaba que se justifique suficientemente la disposición de “placa alveolar hormigón, y sin que conste su contestación hasta la fecha, se comunica lo siguiente:

*No habiendo sido justificada la utilización de placas de hormigón en el vallado perimetral de referencia, se considera que no es conforme con el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, art. 34.4 (“... los vallados y cerramientos de...parcelas...se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna y flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje... Los...particulares que se encuentren en suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, paisajística, de entorno o de infraestructuras se realizarán, además, conforme a la normativa sectorial aplicable”), **por lo que se emite informe desfavorable.***

Se hace notar que sobre la misma parcela y para el mismo promotor se emitió informe ambiental (favorable condicionado) de 2-7-2021 sobre proyecto de dos naves agrícolas (Expte.: CON-CR-21-5875).

8. Además, también se aporta un segundo Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2022/CR/00090), emitido igualmente por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 4 de agosto de 2022, en relación directa con el Informe Ambiental del 15 de julio de 2022 y que reforzaría el sentido desfavorable de este último, cuyo literal es el siguiente:

Visto como antecedente el informe ambiental de 15-7-2022 (Expte.: CON-CR-22-6209), emitido desfavorable (< no habiendo sido justificada la utilización de placas de hormigón en el vallado perimetral >, según se solicitaba), se comunica lo siguiente:

En el escrito recibido sigue sin aportarse la citada justificación, por lo que no resulta posible realizar una valoración ambiental concluyente sobre el proyecto de referencia, procediendo realizarla respecto toda la normativa sectorial aplicable durante el trámite de calificación urbanística previsto por el ayuntamiento, en la que se considerará en todo caso el Decreto 242/2004, de 27



de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, art. 34.4 (“... los vallados y cerramientos de ... parcelas ... se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna y flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje...”).

- Se acuerda denegar en los términos del Informe.
- D. Manuel Carmona Roldán, pregunta si el Ayuntamiento ya lo ha denegado
- D. Antonio Mateo Sánchez, responde que no lo deniega en base a la normativa urbanística del POM de Fuente el Fresno, lo que dice el Informe municipal es que falta la calificación Urbanística, pero ya podría haberlo enviado desfavorable en base al primer motivo.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda DENEGAR LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA a la que hace referencia el Artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU por considerar que la misma:

1.- Cuenta con **INFORMES PRECEPTIVOS Y VINCULANTES DESFAVORABLES (Exptes.: CON-CR-22-6209 y SLEE/2022/CR/00090)** del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible emitidos en fechas 15 de julio de 2022 y de 4 de agosto de 2022 respectivamente. Informes Ambientales que se estiman determinantes, puesto que por la finalidad de la Calificación Urbanística tienen carácter de preceptivos y vinculantes para la viabilidad de la misma, por lo que no se ajusta a lo que establece el Artículo 34.4 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico del Texto Refundido de la LOTAU.

2.- El tipo y la altura de coronación del Cerramiento a Legalizar, no se encuentra entre los que permite el Artículo 7.8.1, apartado 4, de la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal de Fuente el Fresno, relativo a la “Regulación Particularizada de los Usos”, concretamente en cuanto a los “Cerramientos de las Fincas”, donde entre otras exigencias, se establece el siguiente literal: **“Los cerramientos se realizarán basándose en setos y/o en malla metálica y con una altura máxima de 2,00 m”.**

Por todo ello, el Ayuntamiento de Fuente el Fresno, a la vista del acuerdo de la CPOTyU deberá obrar en consecuencia, debiéndonos dar traslado de las actuaciones correspondientes que, como consecuencia del acuerdo adoptado por la CPOTyU, puedan derivarse en su toma de decisiones al respecto.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



3.2.2.- MESTANZA- Expediente 24/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA CASETA AGRÍCOLA, promovido por D. JOSÉ ESCOBAR CASTELLANOS, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 11, Parcela 204. Paraje “La Vera”. Referencia catastral: 13055A011002040000TE.
- **Suelo:** No Urbanizable Común según el PDSU, aunque actualmente se trata de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, al encontrarse la parcela afectada por la presente Calificación Urbanística en el “Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona”
- **Superficie de la parcela:** 37.358,00 m²s
- **Superficie construida:** 36,27 m²c (32,00 m² útiles)
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (CPU del 19 de diciembre de 1989).
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Caseta Agrícola. Antonio José Aliaga Teruel, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción mas detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

Se pretende edificar una Caseta agrícola de escasa entidad constructiva, destinada al almacenamiento de herramientas y útiles de uso agrícola y forestal.

Se trata de una Caseta de planta rectangular de 8,28 m x 4.38 m, diáfana, con cubierta a un agua con chapa sándwich, con una superficie útil de 32,00 m² y con altura a alero de 2,65 m al alero y de 2,95 m al alero.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 10.569,36 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- DOCMs nº 218, de 14/noviembre/2022 y nº 25, de 6/febrero/2023, esta última relativa a la corrección de errores de la publicación anterior.
- Diario La Tribuna de 7/noviembre/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 28 de septiembre de 2022 (Entrada nº 3.449.672).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 3 de diciembre de 2022.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal, no concluyente y de marcado carácter insuficiente, de fecha 19 de septiembre de 2022, donde únicamente consta el siguiente literal:

- La parcela se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona).

-No existe riesgo de formación de núcleo de población.

- En relación con la Delimitación de Suelo Urbano del Ayto. de Mestanza, al no estar incluido en Suelo Urbano, se trata de Suelo Rústico, según se recoge en el art. 2.2 del Decreto 242/2004 de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía, de fecha 15 de diciembre de 2022, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia atendiendo, entre otras cuestiones, a su interés público.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 15 de diciembre de 2022.

6. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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



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

Respecto de éste Artículo, y por tratarse tanto de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico como de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, se resalta lo que establece la nueva redacción que, respecto del punto 1. del mismo, le dio el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, y cuyo literal es el siguiente:

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

En este caso, se advierte de la existencia de “Informe Favorable, con tres condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona emitido el 18 de octubre de 2021. Informe que le fue



remitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales al Ayuntamiento de Mestanza en fecha 19 de enero de 2022.

- El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

- La Construcción/Instalación de la Caseta Agrícola proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento parcial de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, en cuanto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m), surgiendo dudas respecto de la separación mínima de 15 m a eje de caminos.

- 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 Favorable, con tres condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona emitido el 18 de octubre de 2021. Informe que le fue remitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales al Ayuntamiento de Mestanza en fecha 19 de enero de 2022.

-Informe Ambiental condicionado (Expte.: SLEE/2022;2023? /CR/00286), de fecha 28 de febrero de 2023, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca la innecesaridad de someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- 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 1,50 Has. en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, que se establece en el Artículo 4.1.a) 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.

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:** Por parte de la Ponencia Técnica de la CPOTyU se comprueba de forma expresa la inexistencia de Riesgo de Formación de Núcleo de Población; ya que mientras que en el único Informe Técnico Municipal aportado se cita tal inexistencia aunque no se justifica, el Documento Técnico aportado adolece totalmente, no solo de no justificar ésta inexistencia que se considera determinante, sino que además no se hace referencia de ningún tipo a las consideraciones urbanísticas que se tienen que tener en cuenta para que la presente Calificación Urbanística pueda ser viable.
- La Construcción de la Caseta Agrícola que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Mestanza no está regulado completamente el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, salvo en cuanto a determinaciones urbanísticas muy generales, como son las que se recogen en los Artículos 39 al 43 del Capítulo V del PDSU, relativo a las “Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable”, concretamente en cuanto a lo que establece en concreto el Artículo 40, relativo a las “Construcciones permitidas”, dentro de las que se encuentra el Uso de la Caseta Agrícola que ahora se pretende.
- Se acuerda otorgar en los términos del Informe

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, 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 las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Mestanza no está regulado completamente el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, salvo en cuanto a determinaciones urbanísticas muy generales, como son las que se recogen en los Artículos 39 al 43 del Capítulo V del PDSU, relativo a las “Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable”, concretamente en cuanto a lo que se establece en concreto en el Artículo 40, relativo a las “Construcciones permitidas”, dentro de las que se encuentra el Uso de la Caseta Agrícola que ahora se pretende, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

- 1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - El Informe Favorable, con tres condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudía y Sierra Madrona emitido el 18 de octubre de 2021. Informe que le fue remitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales al Ayuntamiento de Mestanza en fecha 19 de enero de 2022.
 - Informe Ambiental condicionado (Expte.: SLEE/2022¿2023? /CR/00286), de fecha 28 de febrero de 2023, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca la innecesaridad de someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalalamanca.es



- 3º Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.
- 4º La separación mínima de la Caseta Agrícola respecto del eje del camino de acceso a la misma, será de 15,00 m.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

De igual modo, y siempre que proceda, se deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la

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



actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

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

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

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

3.2.3.- MESTANZA- Expediente 25/2022 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA FAMILIAR, UNA VIVIENDA PARA EL GUARDA Y UN ALMACÉN AGRÍCOLA Y GANADERO, promovido por FERNANDO CAÑELLAS, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 19, Parcelas 42 y 58. Finca “El Burcio”. No obstante, se comprueba que, aunque en las dos publicaciones realizadas se citan ambas parcelas la “localización” de la Calificación Urbanística únicamente se refiere a la parcela 42 (Referencia Catastral: 13055A019000420000TR), al igual que el documento técnico de la misma.
- **Suelo:** No Urbanizable Común según el PDSU, aunque actualmente se trata de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, al encontrarse la parcela

**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



afectada por la presente Calificación Urbanística en el “Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona”

- **Superficie de la Parcela 42 del Polígono Catastral 19:** 549,7805 Has.
- **Superficie construida Vivienda familiar, incluidas zonas exteriores cubiertas (50%):** 638,76 m²c.
- **Superficie construida Vivienda del Guarda, incluidas zonas exteriores cubiertas (50%):** 114,57 m²c.
- **Superficie construida Almacén Agrícola y Ganadero, incluidas zonas exteriores cubiertas (50%):** 176,35 m²c.
- **Superficie construida total:** 929,67 m²c.
- **Superficie construida preexistente:** Sobre la parcela ya existen construidos 1.453,00 m²c (reconocidos catastralmente) entre vivienda e instalaciones agropecuarias en estado físico de ruina, así como otros 60,00 m²c y otros 150,00 m²c , no reconocidos catastralmente, destinados a uso ganadero y también en estado de ruina, lo que en total representan. 1.663,00 m²c, edificaciones todas ellas que no se consideran en la presente Calificación Urbanística, quedando al margen y excluidas de la misma.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (CPU del 19 de diciembre de 1989).
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Vivienda unifamiliar, Vivienda de guarda y Almacén agrícola y ganadero. Miguel Ángel Cuesta González de la Aleja, Arquitecto.
- **Breve Descripción 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):

La Vivienda Familiar, consta de: Salón comedor, cocina, despensa, aseo, suite principal con baño y vestidor, 4 dormitorios tipo suite con baño, 4 dormitorios normales, 2 baños, porches exteriores y alberca.

La Vivienda del guarda, consta de: Salón comedor, cocina, 2 dormitorios, baño, porche exterior e instalaciones.

Almacén agrícola y ganadero, consta de: Instalaciones y zona diáfana.

Todas las edificaciones tendrán una sola planta, siendo su cubierta a dos aguas estando realizada mediante teja curva.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 850.000,00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 217, de 11/noviembre/2022.
- Diario La Tribuna de 7/noviembre/2022.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 28 de septiembre de 2022 (Entrada nº 3.449.703).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística ante el Ayuntamiento con fecha 19 de julio de 2022.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal, no concluyente y de marcado carácter insuficiente, de fecha 19 de septiembre de 2022, donde únicamente consta el siguiente literal:

-No existe riesgo de formación de núcleo de población.

- En relación con la Delimitación de Suelo Urbano del Ayto. de Mestanza, al no estar incluido en Suelo Urbano, se trata de Suelo Rústico, según se recoge en el art. 2.2 del Decreto 242/2004 de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía, de fecha 14 de diciembre de 2022, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia atendiendo, entre otras cuestiones, a su interés público.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 14 de diciembre de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- Las Construcciones proyectadas requerirán 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:

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



- Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
- El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.

Respecto de éste Artículo, y por tratarse tanto de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico como de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, se resalta lo que establece la nueva redacción que, respecto del punto 1. del mismo, le dio el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, y cuyo literal es el siguiente:

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

En este caso, se advierte de la existencia de “Informe Favorable, con cuatro condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona emitido el 9 de septiembre de 2022”

- El Artículo 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al: “Uso de Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2.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.

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



Resulta determinante tener en cuenta que la presente Calificación Urbanística se valora en cuanto al Uso de la misma, desde la consideración de tratarse de un “Uso Residencial Familiar”, al ser en este caso el Uso mayoritario y mas restrictivo que el Uso adscrito al Sector Primario (Almacén agrícola y ganadero).

- La Construcción de las dos Viviendas y del Almacén agropecuario proyectados cumplen 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, en cuanto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 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 Favorable, con cuatro condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona emitido el 9 de septiembre de 2022.
 - Informe Ambiental condicionado (Expte.: SLEE/2022 ¿2023? /CR/00289), de fecha 28 de febrero de 2023, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca la innecesaridad de someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 3,00 Has. en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, que se establece en el Artículo 5.2. para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso “Residencial Unifamiliar”, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la



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

La 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.

- Las Construcciones proyectadas, cumplen igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 2%, establecida en el Artículo 5.4 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- **Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU:** Por parte de la Ponencia Técnica de la CPOTyU se comprueba de forma expresa la inexistencia de Riesgo de Formación de Núcleo de Población; ya que mientras que en el único Informe Técnico Municipal aportado se cita tal inexistencia aunque no se justifica, el Documento Técnico aportado adolece totalmente, no solo de no justificar ésta inexistencia que se considera determinante, sino que además no se hace referencia de ningún tipo a las consideraciones urbanísticas que se tienen que tener en cuenta para que la presente Calificación Urbanística pueda ser viable.
- La Construcción de las dos Viviendas y del Almacén Agrícola y Ganadero que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Mestanza no está regulado completamente el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, salvo en cuanto a determinaciones urbanísticas muy generales, como son las que se recogen en los Artículos 39 al 43 del Capítulo V del PDSU, relativo a las “Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable”, concretamente en cuanto a lo que establece en concreto el Artículo 40, relativo a las “Construcciones permitidas”, dentro de las que se encuentra el Uso del Almacén Agrícola y Ganadero y las dos Viviendas que ahora se pretenden.
- Se acuerda otorgar en los términos del Informe

ACUERDO CPOTyU:

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

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



“Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, 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 las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Mestanza no está regulado completamente el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, salvo en cuanto a determinaciones urbanísticas muy generales, como son las que se recogen en los Artículos 39 al 43 del Capítulo V del PDSU, relativo a las “Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable”, concretamente en cuanto a lo que se establece en concreto en el Artículo 40, relativo a las “Construcciones permitidas”, dentro de las que se encuentra el Uso del Almacén Agrícola y Ganadero y las dos Viviendas que ahora se pretenden, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

- 1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - El Informe Favorable, con cuatro condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudía y Sierra Madrona emitido el 9 de septiembre de 2022.
 - El Informe Ambiental condicionado (Expte.: SLEE/2022 ¿2023? /CR/00289), de fecha 28 de febrero de 2023, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca la innecesaridad de someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3º Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece el Artículo 38.1.3º del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. **La Inscripción Registral se realizará sobre la Finca Registral correspondiente a la parcela 42 del Polígono Catastral 19, parcela ésta a la que se vincula la presente Calificación Urbanística (Referencia Catastral: 13055A019000420000TR).**

- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al “Uso de Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

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

3.2.4.- MESTANZA-EATIM: EL HOYO- Expediente 30/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA ALMACÉN Y COCHERA promovido por AGROPECUARIA EL HOYO, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 17, Parcela 330. Paraje “La Aldehuela”, T.M., Referencia catastral: 13055A017003300000TB.
- **Suelo:** No Urbanizable Común según el PDSU, aunque actualmente se trata de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, al encontrarse la parcela afectada por la presente Calificación Urbanística en el “Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona”
- **Superficie de la parcela:** 16.758.548,00 m²s (1.675,8548 Has.)
- **Superficie construida total de la Nave:** 325,39 m²c, correspondientes a 203.00 m²c de Almacén y 122,39 m²c de Cochera. Sobre la parcela ya existe una edificación Residencial de 1.698,00 m²c con un amplio programa funcional asociado a la misma.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (CPU del 19 de diciembre de 1989).
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Nave para Almacén y Cochera, Román Puebla Perianes, Arquitecto Técnico.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Breve Descripción 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 Almacén y las Cocheras estarán englobados en un único edificio de planta rectangular de unos 16,18 m de ancho por 20,18 m.

La edificación, denominada Nave en el proyecto técnico, estará asociada a la explotación agropecuaria. Se cimentará sobre zapatas de hormigón armado, los cerramientos se realizarán con placas de hormigón embutidos en perfiles metálicos con la función de pilares. La cubierta, que se realizará con chapa tipo sándwich imitación a teja, tendrá una altura a cumbre de 5,34 m y unas alturas al alero de 3,60 m en la parte de la nave destinada a Almacén y de 4,50 m en la parte correspondiente a las Cocheras.

La nueva construcción agropecuaria estará separada de la edificación residencial que ya existe sobre la parcela.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 41.674,66 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCMs nº 9, de 13/enero/2023.
 - Diario La Tribuna de 10/enero/2023.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 17 de octubre de 2022 (Entrada nº 3.692.230).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 17 de octubre de 2022.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 25 de enero de 2023, no concluyente, que hace referencia a las características generales de lo que se pretende, así como a la justificación de la insistencia de riesgo de Formación de Núcleo de Población.
4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía, de fecha 8 de marzo de 2023, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia por considerarla beneficiosa en cuanto a la generación de empleo temporal en 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 8 de marzo de 2023.
6. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

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

Respecto de éste Artículo, y por tratarse tanto de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico como de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, se resalta lo que establece la nueva redacción que, respecto del punto 1. del mismo, le dio el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, y cuyo literal es el siguiente:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

En este sentido, se advierte de la existencia de Informe del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona emitido el 10 de marzo de 2023, de cuya lectura se deduce que no se opone al Uso que plantea la presente Calificación Urbanística al tratarse de nuevas construcciones y edificaciones vinculadas a las actividades agrícolas compatibles, entendiendo que las mismas son necesarias para la explotación Agropecuaria que las promueve.

- El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) 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 de la Nave que aglutina Almacén y Cocheras, cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, en cuanto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m), número máximo de plantas (2) y una 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 Ambiental (Expte.: SLEE/2023/CR/00310), emitido el 10 de marzo de 2023 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo



Sostenible del que se destaca que el proyecto de referencia no necesite someterse a ningún procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

El mencionado Informe recoge además el Informe condicionado, emitido igualmente el 10 de marzo de 2023, por el Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona de cuya lectura se deduce que no se opone al Uso que plantea la presente Calificación Urbanística al tratarse de nuevas construcciones y edificaciones vinculadas a las actividades agrícolas compatibles, entendiéndose que las mismas son necesarias para la explotación Agropecuaria que las promueve.

- 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 1,50 Has. en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, que se establece en el Artículo 4.1.a) 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.

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 sobradamente 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 proyecto técnico del que se ha dispuesto, como en el Informe Técnico Municipal de fecha 25 de enero de 2023, se justifica la inexistencia de riesgo de Formación de Núcleo de Población.
- La Construcción de la Nave destinada a Almacén y Cocheras, que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las Disposiciones Transitorias Primera y

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Mestanza no está regulado completamente el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, salvo en cuanto a determinaciones urbanísticas muy generales, como son las que se recogen en los Artículos 39 al 43 del Capítulo V del PDSU, relativo a las “Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable”, concretamente en cuanto a lo que establece en concreto el Artículo 40, relativo a las “Construcciones permitidas”, dentro de las que se encontraría el Uso de la Nave asociada a la explotación agropecuaria de referencia que ahora se pretende.

- Se acuerda otorgar en los términos del Informe.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, se le propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, 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 las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Mestanza no está regulado completamente el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, salvo en cuanto a determinaciones urbanísticas muy generales, como son las que se recogen en los Artículos 39 al 43 del Capítulo V del PDSU, relativo a las “Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable”, concretamente en cuanto a lo que se establece en concreto en el Artículo 40, relativo a las “Construcciones permitidas”, dentro de las que se encuentra el Uso de la Nave que aglutina el Almacén y las Cocheras asociadas a la explotación agropecuaria de referencia, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

- 1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- El Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2023/CR/00310), emitido el 10 de marzo de 2023 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible del que se destaca que el proyecto de referencia no necesite someterse a ningún procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

El mencionado Informe recoge además el Informe condicionado, emitido igualmente el 10 de marzo de 2023, por el Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, de cuya lectura se deduce que no se opone al Uso que plantea la presente Calificación Urbanística al tratarse de nuevas construcciones y edificaciones vinculadas a las actividades agrícolas compatibles, entendiendo que las mismas son necesarias para la explotación Agropecuaria que las promueve.

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la



Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

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

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

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

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

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

3.3.1 - DAIMIEL - Expediente 5/2023 para PRÓRROGA DE ACTIVIDAD PROVISIONAL DISCO-BAR TERRAZA DE VERANO, promovido por D. ALBERTO VALIENTE AGUIRRE, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del

**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



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

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** C/ Dehesa, s/n
- **Suelo:** Urbanizable. Sector 5 “La Aurora”.
- **Superficie de la parcela:** 921,21 m²
- **Superficie edificación:** 343,46 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Uso y breve descripción** (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):

Superficies construidas:

- Bar Ambiente 1 64,50 m²
- Bar Ambiente 2 255,63 m²
- Aseos 23,33 m²
- Total Planta Baja 343,46 m²
- Superficie construida a efectos de normativa 87,83 m²

- **Duración prórroga de la actividad provisional:** 2 años

ANTECEDENTES:

1. Remisión del expediente por el Ayuntamiento, mediante Registro Electrónico, de fecha 2 de febrero de 2023, con Entrada nº 474.094, solicitando informe para la prórroga de la actividad provisional de disco-bar terraza de verano.
2. La fecha de solicitud de prórroga de la actividad de disco-bar terraza de verano por el promotor al Ayuntamiento fue en fecha 11 de enero de 2023.
3. Informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 18 de enero de 2023, donde consta:

En relación al Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 15 de marzo de 2021, referente al expediente para prórroga de 2 años para la “Autorización provisional de actividad de DISCO-BAR TERRAZA DE VERANO en Calle Dehesa s/n” (Expte. 12/21), a nombre de Alberto Valiente Aguirre, y al estar próximo a transcurrir el plazo, en vistas a las próximas temporadas, el solicitante vuelve a solicitar una nueva prórroga, al continuar las mismas condiciones iniciales de la autorización.



Por tanto, según lo establecido en el art. 172 TRLOTAU, y complementando el informe emitido para justificar el art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística TRLOTAU, cúmpleme informar lo siguiente:

1.- No ha sobrevenido ningún cambio en la situación urbanística del ámbito de planeamiento en el que se ubica la actividad, desde que se obtuvo la autorización provisional inicial, es decir, que si en aquel momento no dificultaba la ejecución de los instrumentos de planeamiento, tampoco se da ninguna circunstancia nueva que modifique dicha afirmación.

2.- No se contempla la ejecución de ningún tipo de obra para continuar con la actividad provisional actual.

3.- a) No existe ningún cambio en la normativa municipal al respecto desde que se obtuvo la información de uso favorable en abril de 2010.

b) No se trata de un uso residencial.

4.- No se solicita licencia para nuevas obras, procediéndose a comprobar, una vez obtenido el informe favorable de Comisión Provincial y con carácter previo a la concesión de la nueva puesta en funcionamiento provisional, mediante visita de inspección de los técnicos municipales, que no se han efectuado obras respecto del expediente inicial, y que las instalaciones cumplen con la normativa sobre seguridad y edificación.

5.- Se presenta nuevamente el compromiso del solicitante de suspender la actividad y desmontar o demoler a su costa las instalaciones autorizadas, en caso de que así lo acuerde la Administración de forma motivada.

6.- Se presenta compromiso expreso del solicitante de aceptación expresa y previa, inscrita en el Registro de la Propiedad.

7.- Al no ser necesaria la ejecución de nuevas obras para la consecución de la prórroga a la actividad, no se considera necesaria la prestación de aval por el importe de erradicación de las obras a ejecutar, aunque no se exima al propietario de la obligación del abono a su costa en caso de ser necesaria la demolición de las instalaciones previas autorizadas en base al acuerdo provisional de 2010.

La actividad se desarrolla en una parcela que, en el futuro sector a desarrollar, queda como parcela lucrativa, no estando planificada ninguna dotación ni equipamiento que pudiera verse dificultado por alguna de las instalaciones provisionales proyectadas por el técnico, por lo que, a juicio del técnico que suscribe, el desarrollo provisional de dicha actividad, no impedirá el futuro desarrollo del sector en el que se emplaza.



Igualmente, se prevé que la actividad se desarrolle provisionalmente únicamente en los meses de verano, y por un nuevo periodo total de 2 años.

Se adjunta Certificado del Arquitecto Francisco Rodríguez Megía de fecha 09 de enero de 2023 en el que se recoge que el local continúa en las mismas condiciones que cuando se obtuvo la licencia inicial y la prórroga anterior.

Es todo lo que los técnicos que suscriben tienen el honor de informar a la Comisión que, con su superior criterio, decidirá al respecto.

4. Informe del Arquitecto, D. Francisco J. Rodríguez Megía, de fecha 09 de enero de 2023, donde consta:

RESPECTO: *al local conocido como “ISLA COCOA”, que responde al Expediente redactado por D. Alejandro Vallecillo Arboleya y visado con N° 2010108709 con fecha 28/07/2.010 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real, con emplazamiento en la Calle de la Dehesa s/n de Daimiel 13.250 Ciudad Real. La parcela citada posee la siguiente Referencia Catastral: 13039A15000099.*

PROPIETARIO:

D. ALBERTO VALIENTE AGUIRRE con N.I.F.: 05.586.168-Q.

DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CALLE RONDA DE VERGARA N° 6, BAJO, DAIMIEL, 13.250 CIUDAD REAL

CERTIFICO QUE:

En el referido local, NO se han realizado obras, ni actuaciones que alteren las condiciones iniciales contenidas en la Licencia, por lo que actualmente, se encuentra en la misma situación que en el momento en el que se le otorgó autorización de funcionamiento. Lo que se certifica para que surta los efectos oportunos.

5. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2021, acordó:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del presente expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la PRÓRROGA de la actividad provisional, al considerar que ésta se ajusta a lo que establece el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística



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

INFORME:

Examinado el expediente y según los artículos 172, del T.R.L.O.T.A.U y 18 del Reglamento de Disciplina urbanística, regulan la autorización provisional de actividades y obras, se informa lo siguiente:

- La presente Actividad Provisional, igualmente con una duración temporal de dos años, ha sido Informada anteriormente por la CPOTyU en las sesiones que se indican a continuación:
 - CPOTyU de sesión de 22 de Julio de 2010.
 - CPOTyU de sesión de 19 de Marzo de 2013.
 - CPOTyU de sesión de 25 de Febrero de 2015.
 - CPOTyU de sesión de 2 de Diciembre de 2016.
 - CPOTyU de sesión de 23 de Mayo de 2019.
 - CPOTyU de sesión de 15 de Marzo de 2021.
 - No ha existido ningún cambio en la situación urbanística del Sector S-5 “La Aurora”, ámbito de Planeamiento en el que se ubica la actividad desde que se obtuvo la autorización provisional inicial.
 - No se ha solicitado la ejecución de ningún tipo de obra para continuar con la actividad provisional actual autorizada.
 - La prórroga de la actividad solicitada consta que es para los meses de verano y por un periodo de dos años.
 - Las obras provisionales para las que se solicita prórroga no dificultarán la ejecución del posterior desarrollo del planeamiento, así mismo y en este sentido, las mencionadas obras existentes 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.
 - Con anterioridad a la obtención de la prórroga de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.
- Informe favorable en los términos del Informe





ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del presente expediente, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que acuerde INFORMAR FAVORABLEMENTE la PRÓRROGA de la actividad provisional de referencia, estableciendo la misma en 2 años, al considerar que ésta se ajusta a lo que establece el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 13 horas 20 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4E2BE4EDF955F53935D855