



En Ciudad Real, siendo las 10 horas 47 minutos del día veintinueve de septiembre 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.- Dña. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo

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

VOCALES.-

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

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

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

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

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

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

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

D. Adrián Fernández Herguido, representante de la Diputación Provincial.

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



D. José M^a Coronado Tordesillas, representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

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. Mario Sánchez Plaza, experto en Urbanismo

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

Dña. Teresa Ruíz- Valdepeñas Noblejas, Gabinete Jurídico Delegación Provincial de la Junta

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

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

EXCUSAN.- D. Sergio García-Navas Corrales, Alcalde de Herencia, representante de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

D. Manuel Gómez Criado, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

D^a. Inmaculada Jiménez Serrano, representante de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.

ORDEN DEL DÍA:

Comienza el Delegado Provincial presentándose e invitando a los asistentes a identificarse indicando el órgano al que representen.

Asimismo, se presenta a la nueva Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo y se le cede la palabra. La Directora General da la bienvenida a los presentes a la primera Comisión de esta Legislatura, agradece su presencia a los asistentes, así como al Director General anterior, D. José Antonio Carrillo Morente y al anterior Delegado Provincial, D. Casto Sánchez Gijón, por el trabajo realizado, con el compromiso de seguir en la misma línea, dotando de agilidad a la Comisión en la medida de lo posible.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 26/04/2023, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1. - SANTA CRUZ DE MUDELA - Estudio de Detalle de la Manzana 01, de la Fase 2, del Sector Urbanizable Industrial Municipal SU-PI-2, denominado Polígono Industrial “Campo de la Aviación” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, (ED/M.01/SU-PI-2/NN.SS.), que afecta al reajuste de las alineaciones de las Calles: Escuadrilla Elcano y Aviación Cuatro Vientos, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro Electrónico: 24 de mayo de 2023, Entrada nº 1.951.407.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga, Arquitecto Superior.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No

Fecha Redacción Documento: marzo 2023

Población: 3.950 Habitantes (I.N.E. 1-1-2022)

Promotor Estudio de Detalle: Conservas Huertas Muñoz, S.L.

Providencia de Alcaldía relativa al comienzo del procedimiento administrativo, de fecha: 27 de marzo de 2023.

Informe Técnico Municipal relativo a la viabilidad urbanística del Estudio de Detalle de referencia: Se aporta, fue emitido en fecha 29 de marzo de 2023. Se destaca del mismo lo recogido en cuanto a que la documentación presentada es apta para remitir a la Delegación Provincial de Fomento (CPOTyU), ya que la misma se ajusta a lo que establecen los Artículos 28 y 38 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y los Artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Decreto de Alcaldía relativo a exposición pública del Estudio de Detalle: 2023/151 de fecha 1 de abril de 2023.

Exposición Pública realizada:

- DOCM nº 75, de 19 de abril de 2023.
- Lanza, de 10 de abril de 2023.

Trámite Administrativo seguido por el Estudio de Detalle de referencia y envío a la CPOTyU para su Informe (Técnico-Jurídico) Preceptivo:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Artículo 145 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

INFORME:

El ámbito del presente Estudio de Detalle es la ¿Manzana 01? del Sector Urbanizable Industrial Municipal SU-PI-2, denominado “Campo de la Aviación” (ED/M.01/SU-PI-2), ubicada entre las Fases 2, ya ejecutada y las Fases 4, 5 y 6 de la ejecución prevista según el Plan de Etapas del Plan Parcial Industrial del mismo.

El ED/M.01/SU-PI-2, plantea el “**Reajuste de Alineaciones**” contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo del mencionado Sector para la Manzana 01, cuyo PAU figura Inscrito en la Sección Primera del Registro de PAUs con el nº 68, estando prevista su ejecución en seis Fases, estando el ámbito del Estudio de Detalle parcialmente dentro de la Fase 2 ya urbanizada.

Sobre parte de la mencionada Manzana, se pretenden ejecutar las Instalaciones Alimentarias relacionadas con Desarrollo Gastronómico que llevará a cabo el promotor del Estudio de Detalle; para ello se ha comenzado la gestión que la ejecución parcial de las Fases 4,5 y 6

El ámbito de la Manzana M.01 se considera por tanto como una “Unidad Urbana Equivalente” de Suelo Urbano Consolidado, estando delimitada físicamente de la siguiente forma:

- Al norte: Calle Escuadrilla Atlántica.
- Al sur: Calle Aviación Ciudad de Manila.
- Al este: Calle Aviación Cuatro Vientos.
- Al oeste: Calle Escuadrilla Elcano.

El reajuste de Alineaciones que plantea el Estudio de Detalle de referencia consiste únicamente en modificar el Retranqueo que establece el Artículo 9 relativo a las “Condiciones Particulares de la Zona” de la Normativa Urbanística del Sector SU-PI-2, y que fue modificada mediante la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Industrial SU-PI-2, que fue Informada en CPOTyU de sesión del 7 de noviembre de 2019, y posteriormente Aprobada Definitivamente mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno del 29 de agosto de 2019 (DOCM del 5 de septiembre de 2019).

Concretamente, el Retranqueo que puntualmente se modifica, lo regula el apartado 9.1.2, del mencionado Artículo, relativo a “Retranqueos a Linderos” en parcelas con fachadas a dos calles. En este caso concreto, se pasa de un retranqueo de 10,00 m, actualmente previsto, a uno de 3,00 m en las dos fachadas principales del ámbito de la manzana afectada por el Estudio de Detalle, reajuste que afectará única y exclusivamente al retranqueo de la edificación que debe realizarse respecto del frente que tiene la Manzana 01 hacia las calles:

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



- Escuadrilla Elcano.
- Avión Cuatro Vientos.

No viéndose afectado el Retranqueo de las calles: Escuadrilla Atlántica y Avión Ciudad de Manila, continuando manteniéndose los establecidos para ambas en 6,00 m y 10,00 m respectivamente.

La posibilidad de Redactar Estudios de Detalle en el ámbito del Sector SU-PI-2 queda recogida en el Apartado 1.3. Desarrollo, del Título I. Normas de carácter general, Capítulo I. Generalidades de las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela, previéndose el uso de la figura del Estudio de Detalle cuando fuese necesario, remitiéndolos a los requisitos legales pertinentes.

Por lo demás, el ED/M.01/SU-PI-2. respeta y no altera los Parámetros Urbanísticos más significativos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo del PAU del Sector Urbanizable Industrial que se indican a continuación:

- Tipología Edificatoria.
- Parcela Mínima Edificable.
- Frente Mínimo de Fachada.
- Edificabilidad Neta Máxima sobre Parcela.
- Ocupación Máxima sobre Parcela.
- Altura Máxima de la Edificación.
- Retranqueos a linderos.
- Etc.

Aunque la Edificabilidad Neta sobre parcela continúa manteniéndose, en el Documento Técnico del Estudio de Detalle, queda garantizado que la reducción del Retranqueo de 10,00 m a 3,00 m respecto de las Calles: Escuadrilla Elcano y Avión Cuatro Vientos, no supondría ningún incremento de Edificabilidad Neta Industrial sobre la Manzana M.01

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establecen, tanto el Artículo 10.1.f) 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, como el Artículo 38.1.b), 2. del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE, técnica y jurídicamente, el Estudio de Detalle de referencia por considerar que se ajusta a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establecen el Artículo 28 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y los Artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; además de considerarlo ajustado también a lo que se



establece en el Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Industrial Municipal SU-PI-2, denominado “Campo de la Aviación”

Todo ello sin perjuicio de los Informes Sectoriales que dada la naturaleza del Estudio de Detalle y de la ubicación física del ámbito del mismo, pudieran resultar necesarios siempre antes de la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela.

No obstante, antes de que el Estudio de Detalle sea Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento, se deberá depurar el documento técnico respecto de las siguientes cuestiones:

- Deberá especificarse el número concreto de Manzana a la que afecta el Estudio de Detalle de ahora, ya que la “Manzana 01” que se cita, ya fue considerado en el Estudio de Detalle Informado por la CPOTyU en sesión del 9 de diciembre de 2021, ubicado igualmente sobre el mismo Polígono Industrial, aunque en la Fase 1, y que fue promovido en aquel momento por Translogística Centro, S.L. (Transcentro Marín); por lo que ahora debe tratarse de otro número de Manzana (¿Manzana 01 de la Fase 2?).

La subsanación/aclaración anterior, deberá ir acompañada además de la correspondiente corrección de errores de las dos publicaciones de que fue objeto el Estudio de Detalle (DOCM nº 75, de 19 de abril de 2023 y Diario Lanza, de 10 de abril de 2023), ya que en las mismas no se hace referencia de ningún tipo ni a la Manzana ni a la Fase de ejecución del Polígono Industrial SU-PI-2 “Campo de Aviación” a la que afecta el reajuste de Alineaciones que se pretende.

- Concretado el número de Manzana, a la que le afecta el Estudio de Detalle, deberá citarse la superficie neta de la misma.

- Relacionado con el apartado anterior, y aunque en el Estudio de Detalle se asegura que el reajuste de las Alineaciones nunca supondrá el incremento de Edificabilidad, se deberá cifrar la Edificabilidad Neta Industrial que se podrá materializar sobre la Manzana, antes y después del cambio de Alineaciones que se propone; así como la forma de comprobar y garantizar el no incremento de edificabilidad neta industrial final.

-Finalmente, y aunque en sí no afecta al Estudio de Detalle que Informa de forma preceptiva la CPOTyU, puesto que se trata de un Informe relativo a un Instrumento de Ordenación Territorial y Urbanística y no de la ejecución/urbanización del mismo, e incluso a pesar de lo que establece el Artículo 17.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, deberán realizar Consulta Ambiental al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en relación con la inminente ejecución de parte de los viales (Fases 4, 5 y 6) de las calles que delimitan físicamente la Manzana Industrial objeto del reajuste de Alineaciones.

Aprobado Definitivamente el presente Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento, previa comprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales 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



las subsanaciones anteriores que recoge el Informe de la Ponencia Técnica de CPOTyU, deberán remitir un ejemplar en soporte papel, más la correspondiente copia digital, del mismo convenientemente Diligenciado, al objeto de que sea Inventariado y Depositado en el Registro de Planeamiento Urbanístico Municipal que existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento.

3.- SUELO RUSTICO

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

3.1.1. – ALDEA DEL REY - Expediente 11/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA CON CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, DENOMINADA “CABEZUELA”, DE 1.386,00 KWp, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN, promovido por UNIVERGY ES SPC 5, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 18, Parcela 506. Paraje “Cabezuela”

Además, hasta alcanzar el punto de vertido, correspondiente al poste de UFD, Distribución Electricidad, S.L., donde está autorizada la evacuación, existe afección a las siguientes parcelas del Polígono Catastral de rústica nº 18, por las que discurrirá la línea subterránea de evacuación, y a las que no se hace referencia de ningún tipo en las dos publicaciones de que fue objeto la Calificación Urbanística:

- Parcela 503, correspondiente a un titular particular.
- Parcela 9005, correspondiente al camino público de la Taberna.

- **Acceso previsto a la/s Parcela/s:** Camino público de la Taberna.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 79.499,00 m²s (7,95 Has.)
- **Superficie de ocupada por la ISF:** 12.000,00 m²
- **Superficie vallada por la ISF:** 18.700,00 m²s
- **Punto de vertido/evacuación a Red:** Apoyo R30872CQ//113 de la línea aérea de media tensión CDC703. UFD, Distribución Electricidad, S.A.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Desarrollo de la Instalación Solar Fotovoltaica “Cabezuela”, de 999,00 KW. UNIVERGY SOLAR, enero de 2023. D. Ginés Martínez Pérez, Ingeniero Técnico Industrial.
- **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 Planta Solar Fotovoltaica de referencia tendrá una potencia pico en los módulos de 1.386,00 KWp, y una potencia nominal instalada de 999KW, estará compuesta por 2.100 módulos fotovoltaicos de 660 W.

Además, la PSF dispondrá de cinco Inversores de 199,8 KVA cada uno de ellos y de un centro de Transformación, protección y medida.

La evacuación de la energía generada se realizará a través de una línea subterránea de 15KV y de 173 m de longitud aproximada, que partirá del Centro de Transformación, protección y medida, hasta el Centro de Seccionamiento de la PSF. De ahí partirá una línea subterránea de doble circuito de 15 m hasta alcanzar el punto de entronque haciendo entrada y salida en el apoyo existente en la línea aérea de media tensión donde finalmente se producirá el vertido de la energía.

El vallado de las Instalaciones estará constituido por una malla metálica galvanizada anudada, tipo ganadero, de 2 m de altura máxima sustentada por postes metálicos tubulares.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 345.842,73 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 158, de 18/agosto/2022.
 - Diario Lanza de 25/mayo/2023.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 26 de enero de 2023 (Entrada nº 377.255).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de febrero de 2023.
3. Se aportan tres Informes Técnicos Municipales, no concluyentes, de fechas 24 de noviembre de 2021, 2 de marzo de 2022 y de 8 de agosto de 2022. En ellos, se perfila, entre otras cuestiones, la compatibilidad urbanística de la ISF con el Planeamiento Territorial y Urbanístico, sin que para justificar la misma se citen los preceptos Legales y/o Reglamentarios en los que se fundamentaría la misma.

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



4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local (25/2023), de sesión ordinaria de fecha 5 de septiembre de 2023, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia por considerar los indudables beneficios para el Municipio por su nulo impacto en el medio ambiente, y la finalidad de generación de energía renovable.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 14 de junio de 2023.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de octubre de 2022, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “CABEZUELA”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01422)

-Informe Ambiental, con condicionantes, emitido el 16 de febrero de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente (Expte.: CON-CR-22-6158), de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

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

ACUERDO CPOTyU:

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





e Instalaciones en Suelo Rústico; así como fundamentalmente a lo que establecen la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico y la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Aldea del Rey, por las características urbanísticas del mismo y dada su antigüedad, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 11 de julio de 1990, no hace ninguna referencia ni establece ninguna Normativa Urbanística relativa al Suelo Rústico del Término Municipal, para construcciones e instalaciones a ubicar en Suelo Rústico.

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

0. Realizar nueva publicación de la Calificación Urbanística, al objeto de corregir el error por omisión detectado en cuanto a otras parcelas catastrales que se ven afectadas, y a las que no se hace ningún tipo de referencia en las dos únicas publicaciones de que fue objeto la misma:

Deberán hacer referencia expresa a la afección a las siguientes Parcelas del Polígono Catastral de rústica nº 18, por las que discurrirá la línea subterránea de evacuación hasta alcanzar el punto de vertido a Red, correspondiente al poste de UFD, Distribución Electricidad, S.L., donde está autorizada la evacuación:

- Parcela 503, correspondiente a un titular particular.
- Parcela 9005, correspondiente al camino público de la Taberna.

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de octubre de 2022, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “CABEZUELA”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01422)

-El Informe Ambiental, con condicionantes, emitido el 16 de febrero de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente (Expte.: CON-CR-22-6158), de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.



-Las condiciones que recoja la prospección arqueológica previa, y posiblemente el control arqueológico que haya que realizar en la fase de ejecución de la Instalación de la PSF de referencia, al afectar la misma a un ámbito de Protección Arqueológica.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

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

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.



5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

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

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

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

3.1.2. - ALMAGRO - Expediente 3/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la LEGALIZACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR A REFORMAR Y A AMPLIAR, promovido por DEHESA DE TORROBA, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 13, Parcela 3. Paraje “Torroba”
- **Acceso a Parcela:** Camino de Laguna a Bolaños.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Natural, al encontrarse la parcela dentro del Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial “formas de origen volcánico/cráteres”
- **Superficie de la parcela:** 796.719,00 m²s
- **Superficie construida existente correspondiente a una serie de naves y edificaciones auxiliares que albergan distintas actividades agrícolas:** 1.714,00 m²c
- **Superficie construida a rehabilitar/conservar correspondiente a una Vivienda existente:** 97,17 m²c
- **Superficie construida de la Vivienda reformada/ampliada:** 391,98 m²c
- **Superficie total de la Vivienda rehabilitada/conservada + reformada/ampliada:** 489,15 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de Legalización y Ampliación de una Vivienda Unifamiliar. D. Alberto Ibáñez Bollada, 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 Legalización que se pretende se refiere a una Vivienda Unifamiliar que se encuentra ya iniciada, por lo que se legalizará la parte de obra ya ejecutada de la misma, consistente en: cimentación, saneamiento, estructura y parte ciega de la fachada. La parte a legalizar asciende al 28,03 % del total del inmueble.

Las actuaciones que pretende la presente Calificación Urbanística se localizan sobre una finca dedicada a explotación agrícola sobre la que ya existen además una serie de naves y edificaciones auxiliares que albergan diferentes actividades agrícolas.

Además de las construcciones agropecuarias ya existentes, existe la Vivienda que se pretende reformar y ampliar, mediante la legalización y terminación de la misma, 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



que antes de la intervención tenía una superficie de 197,00 m²c de los que se han demolido parte de ellos. Con la intervención que se pretende realizar, la Vivienda pasará a tener 489,15 m²c.

La nueva Vivienda, tendrá dos plantas con las siguientes superficies construidas por planta:

-Zona Rehabilitada/Conservada para invitados.....	97,17 m ² c
-Planta Baja Reformada/Ampliada.....	312,55 m ² c
- <u>Planta Primera Reformada/Ampliada.....</u>	<u>79,43 m²c</u>
-Superficie total Vivienda (Rehabilitada + Reformada)	489,15 m ² c

Igualmente, se dispondrá de dos porches, uno destinado a aparcamiento y otro abierto al salón ubicado en la planta baja. Las superficies construidas de ambos porches serán de 87,42 m²c y de 37,79 m²c respectivamente.

La cubierta de la Vivienda Unifamiliar será a dos aguas, siendo la altura mas alta a la cumbre de la misma de 6,25 m.

También está previsto ejecutar una “piscina”, que queda fuera de la presente Calificación Urbanística, al igual que del Presupuesto de Ejecución Material reflejado en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 121.008,41 € (100,00 %), de los que 33.915,29 € (28,03 %) corresponderán al PEM de la parte de la Legalización y 87.093,12 € (71,97 %) corresponderán al PEM del resto de la obra de la Vivienda Unifamiliar a ampliar y que está sin ejecutar en parte.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 121, de 28/junio/2021.
 - Diario Lanza, de 29/ junio/2021.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro ordinario de fecha 4 de enero de 2022 (Entrada nº 13.448).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 6 de mayo de 2021.
 3. Se aporta escrito de Alcaldía, de fecha 23 de noviembre de 2021, relativo a la conveniencia de la Calificación Urbanística para los intereses generales del municipio.

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



4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal Favorable de fecha 2 de noviembre de 2021
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 24 de noviembre de 2021.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe, con condiciones, de “compatibilidad del proyecto con la adecuada conservación del recurso natural protegido: elemento volcánico presente/cráter”, firmado en fechas 11 de enero de 2021 y, 4 y 7 de febrero de 2021, emitido por el Servicio de Espacios Naturales (Expte.: Almagro2020/854) de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

-Informe, de fecha 31 de marzo de 2020, sobre Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística (Expte.: 20.0305), relativo a la compatibilidad de la actuación con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, emitido por el Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de CLM, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.

Informe del que se destaca que, de acuerdo con la Carta Arqueológica del TM de Almagro se comprueba que la parcela afectada por la Calificación Urbanística no esté incluida en ninguno de los ámbitos de Protección o Prevención Arqueológica en ella recogidos; así como que, tampoco se localice en ella ninguno de los elementos que se pretenden incluir en el Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla -La Mancha.

- Informe Ambiental, con condiciones, de fecha 6 de octubre de 2020, emitido por el Servicio de Medio Ambiente (Expte.: CON-CR-20-5131) de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible.

7. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
- Se aprueba conforme a los términos del Informe.
 - D. Enrique Jiménez, pone de manifiesto que, aunque está redactada la Carta Arqueológica de Almagro aún no está resuelta oficialmente, por lo que se toma sólo como referencia hasta que finalice el procedimiento y se resuelva

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Artículo 184, puntos 2. 3. y 4., relativo a “Nivel General de Prohibición”, del Capítulo 6, relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable de las Ordenanzas Generales de las NN.UU. de las NN.SS. de Almagro, para Construcciones/Instalaciones a ubicar en Suelo Rústico.

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

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

-El Informe, con condiciones, de “compatibilidad del proyecto con la adecuada conservación del recurso natural protegido: elemento volcánico presente/cráter”, firmado en fechas 11 de enero de 2021 y, 4 y 7 de febrero de 2021, emitido por el Servicio de Espacios Naturales (Expte.: Almagro2020/854) de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

-El Informe Ambiental, con condiciones, de fecha 6 de octubre de 2020, emitido por el Servicio de Medio Ambiente (Expte.: CON-CR-20-5131) de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible.



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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca 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 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al Uso de: “ Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2 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.

3.1.3. – ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 17/2023 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE CENTRAL SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “LA SANTA SOLAR: FASES 1, 2 Y 3” DE 0,572 MWp CADA UNA DE ELLAS, E INFRAESTRUCTURAS AUXILIARES DE CONEXIÓN Y EVACUACIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, promovido por CASTELLANA DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 67, Parcela1890, Paraje “Terreras” (Anteriormente parcelas 190, 192 y 194). Parcela afectada por los Oleoductos ROTAZA y ARALMO.
- **Acceso previsto a la/s Parcela/s:** Desde el camino público de La Posadilla.
- **Suelo:** No Urbanizable. Zona de tratamiento especial, Tipo B/Norte
- **Superficie de la parcela:** 50.200,00 m²s (5,02 Has.)
- **Superficie ocupada por la CSF, Fase 1:** 1,52 Has. (Afectada por los 2 Oleoductos)
- **Superficie ocupada por la CSF, Fase 2:** 0,91 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



- **Superficie ocupada por la CSF, Fase 3:** 0,95 Has.
- **Superficie total ocupada por la CSF, Fases 1, 2 y 3:** 33.800,00 m²s (3,38 Has.)
- **Superficie vallada por la CSF, Fases 1:** 1,41 Has. (Afectada por los 2 Oleoductos)
- **Superficie vallada por la CSF, Fases 2:** 1,01 Has.
- **Superficie vallada por la CSF, Fases 3:** 1,03 Has.
- **Superficie total vallada por la CSF, Fases 1, 2 y 3:** 34.500,00 m²s (3,45 Has.)
- **Punto de vertido/evacuación a Red:** Punto de conexión situado en el Centro de Seccionamiento existente en la “ISF Terrero” donde se instalará una nueva celda de línea, con permisos de acceso y conexión emitido por “Electro Distribución Almodóvar, S.A.” por una potencia de 490 KW.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** VALCAT, Separata del Proyecto de la Central Solar Fotovoltaica denominada “La Santa Solar 1, de 490 kW”, “La Santa Solar 2 de 490kW” y “La Santa Solar 3 de 490kW”, abril de 2022. José Javier López Gijón, Ingeniero Industrial.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Central Solar Fotovoltaica inicial, de la que ahora se plantea la ejecución de las Fases 1, 2 y 3, cada una de ellas bajo la denominación de “La Santa Solar”, obtuvo Calificación Urbanística en Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 21 de noviembre de 2007, habiéndose ejecutado únicamente una parte de la Central Solar de entonces correspondiente a 500 KW, ya que en su totalidad inicialmente la Central Solar planteaba generar 2,00 MW de potencia en su totalidad.

Cada una de las tres fases de ahora, tendrá una potencia instalada de 500 KW, con 490 KW de capacidad de acceso y 572,40 KW de potencia pico, estando compuestas de 1060 módulos fotovoltaicos de 540 Wp.

La Instalación contará con un Centro de Seccionamiento y una Línea de Evacuación Subterránea de media tensión en simple circuito del tipo RHZ1 18/30 Kv de 25 m, discurriendo por la misma parcela y compartida con origen en los Centros de Transformación de las PSFs “La Santa Solar 1, 2 y 3”, y finalizando en el Centro de Entrega (compartido por las 3 PSFs), donde está el punto de conexión de “Electro Distribución Almodóvar, S.A.”

- **Presupuesto de Ejecución Material, “La Santa Solar 1”:** 291.544,59 €.
- **Presupuesto de Ejecución Material, “La Santa Solar 2”:** 305.359,60 €.
- **Presupuesto de Ejecución Material, “La Santa Solar 3”:** 318.338,89 €.
- **Presupuesto de Ejecución Material Total “La Santa Solar 1, 2 y 3”:** 915.243,08 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

<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.castillalalamanca.es</p>
<p>Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real</p>		



- DOCM nº 30, de 13/febrero/2023.
- Diario La Tribuna de 6/febrero/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 30 de marzo de 2023 (Entrada nº 1.224.611).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 30 de agosto de 2022.
3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales no concluyentes, de fecha 27 de marzo de 2023, destacándose de uno de ellos el hecho de que el proyecto sea compatible, entre otros, con la Normativa Urbanística de las NN.SS. de Almodóvar del Campo..
4. Igualmente, se aporta Certificado Municipal firmado en fechas 28 y 29 de marzo de 2023 mediante el que el alcalde de Almodóvar del Campo y el Secretario Municipal, *“Informan la conveniencia de la Calificación Urbanística de referencia atendiendo a los intereses generales del municipio, al estar este tipo de Instalaciones encuadradas en el marco de las energías renovables, considerando que se reporta un beneficio directo para el medio ambiente en un municipio que cuenta con el mayor término municipal de la provincia de Ciudad Real y que además contribuye al desarrollo económico y social de la zona.*
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 21 de marzo de 2023.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de octubre de 2022, sobre Modificación de la Resolución de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “LA SANTA SOLAR 1”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01395)

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de octubre de 2022, sobre Modificación de la Resolución de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “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



SANTA SOLAR 2”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01396)

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de octubre de 2022, sobre Modificación de la Resolución de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “LA SANTA SOLAR 3”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01397)

-Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2022/CR/00041-00042-00043), de fecha 5 de octubre de 2022, del que se destaca el que el proyecto de la PSF “La Santa Solar 1, 2 y 3” esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, así como todo lo recogido en el mismo respecto de la necesidad de un PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 15 de septiembre de 2022, del que se destacan las medidas preventivas, correctoras y complementarias de obligado cumplimiento en él recogidas.

-Informe, con condicionantes, de “Exolum” (Anteriormente Grupo CLH), de fecha 30 de enero de 2023, al verse afectados los oleoductos Rota-Zaragoza y Arahal-Almodóvar por el cruce de línea eléctrica subterránea de media tensión y de baja tensión, al discurrir los mencionados oleoductos por la parcela catastral sobre la que se localizan las tres fases de la Instalación Solar Fotovoltaica de referencia. Afección provocada concretamente por la ejecución de la fase correspondiente a “La Santa Solar 1”.

-Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte/Cultura: 23.0451), de fecha 6 de marzo de 2023, del que se destaca que el desarrollo de las tres fases de la ISF de referencia sea Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural.

-Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU 23/023), de fecha 16 de marzo de 2023, relativo a la afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico, en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables, al encontrarse en las inmediaciones de la parcela donde se ubicarán las tres fases de la Instalación Solar Fotovoltaica de referencia el arroyo del Lino, viéndose afectado este último en cuanto a la ocupación de la Zona de Policía del mismo.

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



7. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
 - Se aprueba 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, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Artículo 2º de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características Generales del Suelo No Urbanizable. Protecciones, concretamente en cuanto al Uso compatible en Zona de tratamiento especial Tipo B, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Almodóvar del Campo.

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

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de octubre de 2022, sobre Modificación de la Resolución de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “LA SANTA SOLAR 1”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01395)

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de octubre de 2022, sobre Modificación de la Resolución de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “LA SANTA SOLAR 2”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01396)

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de octubre de 2022, sobre Modificación de la Resolución de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “LA SANTA SOLAR 3”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01397)

-El Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2022/CR/00041-00042-00043), de fecha 5 de octubre de 2022, del que se destaca el que el proyecto de la PSF “La Santa Solar 1, 2 y 3” esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, así como todo lo recogido en el mismo respecto de la necesidad de un PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 15 de septiembre de 2022, del que se destacan las medidas preventivas, correctoras y complementarias de obligado cumplimiento en él recogidas.

-El Informe, con condicionantes, de “Exolum” (Anteriormente Grupo CLH), de fecha 30 de enero de 2023, al verse afectados los oleoductos Rota-Zaragoza y Arahál-Almodóvar por el cruce de línea eléctrica subterránea de media tensión y de baja tensión, al discurrir los mencionados oleoductos por la parcela catastral sobre la que se localizan las tres fases de la Instalación Solar Fotovoltaica de referencia. Afección provocada concretamente por la ejecución de la fase correspondiente a “La Santa Solar 1”.

-El Informe, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Expte/Cultura: 23.0451), de fecha 6 de marzo de 2023, del que se destaca que el desarrollo de las tres fases de la ISF de referencia sea Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural.

-El Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU 23/023), de fecha 16 de marzo de 2023, relativo a la afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico, en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables, al encontrarse en las inmediaciones de la parcela donde se ubicarán las tres fases de la



Instalación Solar Fotovoltaica de referencia el arroyo del Lino, viéndose afectado este último en cuanto a la ocupación de la Zona de Policía del mismo.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

2º Fijar el 3% 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 Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.

La inversión final será la que contemple la suma de los PEMs totales de cada una de las tres Fases de Ejecución finales, o posibles modificaciones posteriores de las mismas en las que se descompone cada uno de los Proyectos de ellas, en base a los que el Ayuntamiento les conceda las futuras Licencias Urbanísticas a las que se irá asociada la presente Calificación Urbanística.

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)

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

**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



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

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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



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

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

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

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

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

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

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



3.1.4.- ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 23/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE DE APEROS GANADERA, promovido por DÑA. ANTONIA FERNANDEZ DÍAZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 112, Parcela 87, Paraje Navarredonda, “Cortijo Pintado”, en la aldea de San Benito.
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde el Carril de la Culebrilla, que conecta con la CR-4131 que une San Benito con Alamillo, concretamente en el P.K 11,70, y desde el camino de Almadén a Torrecampo.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Natural), al estar incluida la parcela vinculada a la Calificación Urbanística dentro de los límites del “Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona”
- **Superficie de la parcela:** 38.353,00 m²s
- **Superficie construida ya existente:** 191,00 m²c, correspondientes a una edificación agrícola.
- **Superficie construida que plantea la Calificación Urbanística:** 450,00 m²c
- **Superficie construida total, existente más proyectada:** 191,00 m²c + 450,00 m²c = 641,00 m²c.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Construcción de Nave Agrícola, julio de 2022. José María Escudero Altamirano, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **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 Nave de aperos y ganadera que se pretende construir será totalmente diáfana y tendrá unas dimensiones de 15,00 m de ancho por 30,00 m de largo, siendo su altura al alero de 4,50 m y de 6,60 m a cumbre. La cubierta será a dos aguas y se realizará mediante chapa metálica tipo sándwich de color verde oscuro.

La estructura de la Nave será metálica. En cuanto al cerramiento de la nave, indicar que se ejecutará mediante placas alveolares de hormigón prefabricadas con dimensiones de 4,9 x 1,0 x 0,16 m en los laterales, dejando libre el último metro y medio en cada uno de los lados y cubierto con malla metálica para evitar la entrada de aves.

El solado de la totalidad de la Nave se realizará mediante hormigón armado de 10 cm de espesor.

**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 resalta que se realizará una instalación eléctrica, básica debido a que no existe luz eléctrica en la parcela, por lo que en caso de ser necesaria se utilizará un generador eléctrico.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 55.900,82 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 21, de 31/enero/2023.
 - Diario La Tribuna de 25/enero/2023.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 3 de abril de 2023 (Entrada nº 1.265.191).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 18 de noviembre de 2022.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal, no determinante, de fecha 27 de marzo de 2023, del que se destaca el cumplimiento de la Calificación Urbanística respecto de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal, Reglamento de Suelo Rústico, Texto Refundido de la LOTAU e ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico/Consejería de Fomento, así como la inexistencia de Riesgo de Formación de Núcleo de Población.
4. Igualmente, se aporta Certificado Municipal, de fecha 30 de marzo del 2023, con el Vº Bº del alcalde de Almodóvar del Campo, mediante el que se Resuelve que la Calificación Urbanística de referencia es conveniente para los intereses generales del municipio, al considerarse que la explotación de las fincas agrícolas de manera sostenible contribuye a la conservación de la biodiversidad del propio Parque Natural Valle de Alcudia y Sierra Madrona, siendo la construcción solicitada necesaria para ello.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 21 de marzo de 2023.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

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 Favorable, con cuatro condicionantes técnicos, de fecha 22 de marzo de 2023, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

-Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00330) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido el 19 de abril de 2023. Se destaca del mencionado Informe Ambiental el hecho de que el proyecto de la Nave, a la que se refiere la Calificación Urbanística de referencia, no deba someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, así como que incorpore el Informe Favorable de fecha 22 de marzo de 2023 del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.

-Autorización Administrativa Previa, con condicionantes, para intervenciones arqueológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 23.0611-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 27 de marzo de 2023.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 24 de abril de 2023 (Expte.: 23.0611-R1), consecuencia de la “Autorización Administrativa Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 23.0611-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 27 de marzo de 2023.

-Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU 23/025-ANP-MCGC), fechado el 5 de mayo de 2023, relativo al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los Usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables. Del mencionado Informe se destaca la no afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, ya que, si bien parte de Parcela Catastral 87 ocupa la zona de policía del arroyo de la Culebrilla, la Nave que se pretende construir se ubica a unos 180m al sureste de dicho cauce; así como con el posible consumo de agua y con vertidos al Dominio Público Hidráulico que se pudieran plantear en un futuro.

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

➤ Se aprueba 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, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Artículo 2º de las Ordenanzas Regulatoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características generales del Suelo No Urbanizable. Protecciones, Zona de tratamiento especial “A”, de las NN.SS. de Almodóvar del Campo, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico

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

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

-El Informe Favorable, con cuatro condicionantes técnicos, de fecha 22 de marzo de 2023, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, dependiente del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

-El Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00330) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido el 19 de abril de 2023. Se destaca del mencionado Informe Ambiental el hecho de que el proyecto de la Nave, a la que se refiere la Calificación Urbanística de referencia, no deba someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, así como que incorpore el Informe Favorable de fecha 22 de marzo de 2023 del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 24 de abril de 2023 (Expte.: 23.0611-R1), consecuencia de la “Autorización Administrativa Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 23.0611-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 27 de marzo de 2023.

-El Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: ICU 23/025-ANP-MCGC), fechado el 5 de mayo de 2023, relativo al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los Usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico (DPH), en sus zonas de servidumbre, policía y zonas inundables. Del mencionado Informe se destaca la no afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, ya que, si bien parte de Parcela Catastral 87 ocupa la zona de policía del arroyo de la Culebrilla, la Nave que se pretende construir se ubica a unos 180m al sureste de dicho cauce; así como con el posible consumo de agua y con vertidos al Dominio Público Hidráulico que se pudieran plantear en un futuro.

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

**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



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

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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



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

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

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



3.1.5. - DAIMIEL - Expediente 9/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para el CAMBIO DE USO DE UNA NAVE AGRÍCOLA Y AMPLIACIÓN DE ESTA PARA USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, promovido por Dña. MARÍA VICENTA MORALES LÓPEZ-MENCHERO, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 146, Parcela 103, Paraje “Albillares”
- **Acceso previsto a la Parcela:** Camino de Bataneros.
- **Suelo:** Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, por estar la parcela ubicada en la Zona de Prevención B5: Lagunas de Escoplillo y La Albuera
- **Superficie de la parcela:** 64.752,00 m²s
- **Superficie construida existente:** 80,29 m²c, descompuestos de la siguiente forma
 - Nave agrícola a la que se le cambia el Uso y que se amplía: 60,11 m²c
 - Porche de la Nave agrícola existente (29,88 m²c x 50 %): 14,94 m²c
 - Baño exterior existente: 5,24 m²c
- **Superficie construida ampliada con destino Vivienda:** 39,51 m²c
- **Superficie construida total de la Vivienda:** 119,80 m²c (80,29 m²c + 39,51 m²c)
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de cambio de Uso de Nave Agrícola y ampliación de Vivienda. Francisco Javier García Simal, 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):

Sobre la parcela de la presente Calificación Urbanística ya existe una Calificación Urbanística Autonómica Otorgada en CPOTyU de sesión del 9 de octubre de 2014, relativa a la “Ampliación de una Nave Almacén Agrícola ya existente y a la ejecución de una piscina” En aquel momento, la superficie construida de la Nave Agrícola después de su ampliación ascendió a 90,23 m²c. La superficie de la piscina ocupaba 36 m², correspondiente a unas dimensiones de: 9,00 m x 4,00 m.

El programa funcional de la nueva Vivienda Familiar, estará compuesto de un Salón Comedor, con una cocina integrada en él, localizado en la superficie que ocupa actualmente la Nave Agrícola a la que se le cambia el Uso; anexionada a esta última, se localizarán los dos dormitorios y el baño con los que se ampliará la edificación existente.

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 nueva Vivienda Familiar tendrá una única planta. Su cubierta estará realizada mediante teja y será inclinada a dos aguas, con unas alturas mínima y máxima a alero de 2,81 m y 3,00 m respectivamente. La altura máxima a cumbrera será de 3,80 m.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 24.750,00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 5, de 9/enero/2023.
- Diario La Tribuna de 29/diciembre/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 27 de febrero de 2023 (Entrada nº 815.929).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 7 de noviembre de 2022.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 9 de febrero de 2023, mediante el que, entre otros, se Informa respecto de que la Calificación Urbanística de referencia se ajusta a los requisitos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal.

4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Ordinaria del 19 de diciembre de 2022, mediante el que, entre otros, se consideró la conveniencia de la Calificación Urbanística de referencia para los intereses generales del municipio, iniciándose por tanto la tramitación administrativa de la misma.

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 febrero de 2023.

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

-Informe, con condiciones, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, Expte.: 23.0039, (relacionado a su vez con los Exptes.: 14.0271 y 22.2789) de fecha 13 de enero de 2023, relativo a que la actuación es “compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-Informe Ambiental con condiciones (Expte.: SLEE/2023/CR/00418), emitido el 3 de julio de 2023 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, y del que se destaca el hecho de que el proyecto no deba someterse a Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. El mencionado Informe Ambiental fue solicitado directamente desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 30 de mayo de 2023.

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

➤ Se aprueba 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, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen los Artículos 13.2, 21 y 41.1.b),c) y d) del Título VIII del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, relativo al Régimen Urbanístico del Suelo Rústico.

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-El Informe, con condiciones, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, Expte.: 23.0039, (relacionado a su vez con los Exptes.: 14.0271 y 22.2789) de fecha 13 de enero de 2023, relativo a que la actuación es “compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona.

-El Informe Ambiental con condiciones (Expte.: SLEE/2023/CR/00418), emitido el 3 de julio de 2023 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, y del que se destaca el hecho de que el proyecto no deba someterse a Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca 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

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



Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

3.1.6. – FUENTE EL FRESNO - Expediente 9/2022 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la ADAPTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR EXISTENTE A “ALOJAMIENTO RURAL”, promovido por D. PEDRO JESUS VILLAHERMOSA MORALEDA, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

**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



CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 28, Parcela 486, Paraje “Valhondillo”
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde camino que conecta con la carretera nacional N-401, aproximadamente a la altura del PK: 149,40
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 17.839,00 m²s
- **Superficie construida:** 338,00 m²c, de los que 237,00 m²c corresponden a la Vivienda Familiar, 10,00 m²c a soportales, 22,00 m²c a almacén y 13,00 m²c a porches. Los soportales y los porches computan al 50%.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica y autor:** Informe/Memoria Técnica relacionada con la Licencia de Actividad solicitada ante el Ayuntamiento. D. Pedro Jesús Villahermosa Moraleda, 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 Vivienda a la que ahora se le cambia el Uso de Residencial a Alojamiento de Turismo Rural data del año 2007, según las Licencias de Obras concedida el 7 de mayo de 2007 y de primera ocupación del 30 de agosto de 2013, aportadas por el promotor.

El Programa Funcional de la “Casa Rural” se ajusta al que actualmente tiene la Vivienda Familiar a la que se le cambia el Uso, destacándose del mismo el hecho de que dispone de:

- Una cocina.
- Un salón.
- Cinco dormitorios.
- Tres baños.

El aforo del Alojamiento Rural se establece en 12 huéspedes (10 plazas + 2 supletorias).

La edificación tiene una única planta, siendo su cubierta de teja y a dos aguas con una altura a cumbre de 4,90 m.

El Alojamiento Rural dispone además de una piscina ubicada sobre la parcela vinculada a la Calificación Urbanística.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional de la adaptación de Vivienda Familiar a “Alojamiento de Turismo Rural”, según Memoria Técnica Valorada:** 2.710,00 €.



ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 17, de 26/enero/2022.
- Diario la Tribuna de 26/enero/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 24 de marzo de 2022 (Entrada nº 1.091.074).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 11 de noviembre de 2021.

3. Se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 19 de noviembre de 2021, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo entre otros, a su interés público.

4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal, de fecha 21 de diciembre de 2021, del que se desprende que el ¿Proyecto Técnico presentado?, cumple con las prescripciones previstas en el planeamiento Urbanístico y con las Ordenanzas Municipales.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 21 de marzo de 2022.

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

- Resolución, con condiciones, de 18 de abril de 2023 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Casa Rural en Fuente el Fresno, (Exp. PRO-CR-22-1607), situado en el término municipal de Fuente el Fresno (Ciudad Real), cuyo promotor es don Pedro Villahermosa Moraleda (DOCM nº 80 del 26 de abril de 2023)

- Informe del Servicio de Turismo, de fecha 24 de mayo de 2023, de la Delegación Provincial de Economía Empresas y Empleo. Informe del que se deduce la viabilidad del cambio de Uso de Vivienda Familiar a “Casa Rural, y que se enmarca en lo que establece el Decreto 88/2018, del 29 de noviembre, de Alojamiento de Turismo Rural en Castilla La Mancha.



-Aunque no se aporta, se justifica la petición que el promotor de la Calificación Urbanística le realizó a la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, en fecha 25 de mayo de 2023, ya que el acceso al nuevo Alojamiento de Turismo Rural, se realizará desde un camino que conecta con la carretera nacional N-401, aproximadamente a la altura del PK: 149,40. Acceso desde el que actualmente se realiza el acceso a la Vivienda Familiar a la que se le cambia el Uso.

7. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
- D. Jesús Motos Martínez- Esparza, advierte que en el Informe Impacto Ambiental dice que se trata de suelo rústico urbanizable con protección ambiental.
 - D. Antonio Mateo Sánchez, responde que va a comprobar la calificación del suelo. Asimismo, el ponente señala que comentó con Dña. Carmen Aponte Galiana, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas que le preocupan los temas de instalaciones y accesibilidad, pero estas cuestiones corresponden al ayuntamiento por lo que las condiciones de Industria y Bienestar Social se van a quitar.
 - D. Jesús Motos Martínez- Esparza, señala dos cuestiones, por una parte, el Plan de autoprotección de incendios forestales y el tema de concesión de aguas que tienen que revisar, que aparecían en Informe Medio Ambiental pero que ya están recogidos.
 - Se aprueba 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, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística , además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el apartado nº 7 de la Normativa Urbanística del POM de Fuente el Fresno, relativo al “Régimen del Suelo

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Rústico”, concretamente, y entre otros los subapartados números 7.2, 7.8 y 7.9.1, f), para Construcciones e Instalaciones a ubicar en Suelo Rústico.

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

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

- La Resolución, con condiciones, de 18 de abril de 2023 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Casa rural en Fuente el Fresno, (Expte.: PRO-CR-22-1607), situado en el término municipal de Fuente el Fresno (Ciudad Real), cuyo promotor es D. Pedro Villahermosa Moraleda (DOCM nº 80 del 26 de abril de 2023)

-El Informe, preceptivo y vinculante, que deberá emitir la Unidad de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, dado que el acceso al nuevo Alojamiento de Turismo Rural, se realizará desde un camino que conecta con la carretera nacional N-401, aproximadamente a la altura del PK: 149,40. Informe ya solicitado por el promotor de la Calificación Urbanística en fecha 25 de mayo de 2023.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podrá ser como mínimo de 8.919,50 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

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

**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



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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

La inversión final será la que contemple la posible modificación del Presupuesto de Ejecución Material de la adaptación de Vivienda Familiar a “Casa Rural”, según Memoria Técnica Valorada aportada por el promotor, en base al que se le conceda la futura Licencia Urbanística correspondiente.

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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



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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: Usos adscritos a “Turismo Rural”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

3.1.7. - FUENTE EL FRESNO - Expediente 19/2023 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA CON CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN, DENOMINADA “PV LA FUENTE”, DE 2,09 MWp, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN, promovido por FV VILLA FUENTE, S.L. de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que

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

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 9, Parcela 356 y parcialmente la Parcela 358, colindantes con la carretera N-401 entre los pp.kk. 159,616-159,915, margen izquierdo.

Además, hasta alcanzar el punto de vertido, correspondiente al poste de Naturgy donde está autorizada la evacuación, existe afección a las siguientes parcelas del Polígono Catastral de rústica nº 10, por las que discurrirá la línea subterránea de evacuación, y a las que no se hace referencia de ningún tipo en las dos publicaciones de que fue objeto la Calificación Urbanística:

-Parcela 776, correspondiente a un titular particular. De esta parcela se dispone del “Contrato de Servidumbre de Paso” suscrito el 21 de abril de 2023 entre la titular de la parcela y D. Antonio Fernández Carrasco.

-Parcela 9009, correspondiente a la Cañada Real Soriana. Se dispone igualmente de la correspondiente “Resolución de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 18 de julio de 2023, por la que se Aprueba la ocupación de terrenos de la vía Pecuaría denominada Cañada Real Soriana, en el TM de Fuente el Fresno, Ciudad Real, con destino a la Instalación de paralelismos de Línea Eléctrica Subterránea de Baja y Media Tensión y de una arqueta, cuya entidad beneficiaria es FV VILLA FUENTE, S.L.”. (Expte. nº: S244-13-0399-2022)

-Parcela 9001, correspondiente a la carretera nacional N-401. También se dispone de “Informe Favorable, con condicionantes, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real” (Ref.: UCECR0315/2022/CR.3), del que se desconoce la fecha de emisión, mediante el que se Autoriza la obra del cruce subterráneo de la Línea de Media Tensión en el p.k. 159,910 (a.m.) de la N-401, en el T.M. de Fuente el Fresno.

- **Acceso previsto a la/s Parcela/s:** Desde un camino de nueva construcción que conectará con la carretera nacional N-401, concretamente en el acceso ya existente ubicado a la altura del p.k. 159,914 (m.i.)
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de las dos parcelas vinculadas a la Calificación Urbanística:** 4,47 Has. (25.587,00 m²s + 19.152,00 m²s = 44.739,00 m²s) 44.700,00 m²s en el Documento Técnico.
- **Superficie ocupada/vallada por la ISF:** 4,11 Has (41.100,00 m²s)
- **Punto de vertido a Red:** Apoyo R7R73MOU/63 de la línea MAL709. UFD, Distribución Electricidad, S.A. (Expte.: 928121100115)
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Ejecución de PSF e Infraestructuras de Interconexión a Red, mayo 2022. Renerix Solar/ID Energy Group. D. Antonio Moreno Sánchez, Ingeniero Técnico Industrial.
- **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 de referencia generará una potencia pico en paneles de 2.090,88 KWp, y una potencia nominal de acceso y en inversores de 1.800,00 KWn.

La Planta Solar Fotovoltaica junto con las instalaciones asociadas a la misma contará con 3.168 módulos fotovoltaicos de 660 Wp en cada uno de ellos, así como con 9 inversores de 200 KW que conectarán con un Cetro de Transformación y medida de 15 kV de 2000 KVA, conectado mediante una línea subterránea de 15 kV al Centro de Seccionamiento de la planta. De este último partirá una línea subterránea de interconexión de 163,08 m hasta alcanzar el apoyo donde está previsto el vertido a la Red de Distribución ubicado en la Cañada Real Soriana.

La línea subterránea de evacuación, hasta alcanzar el poste de vertido, cruzará la además la carretera N-401, la Parcela Catastral 776 del Polígono 10 y parte de la Cañada Real Soriana.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional (PSF + Infraestructuras de Interconexión hasta punto de vertido a Red:** 1.046.001,58 € + 105.414,15 € = 1.151.415,73 €

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 60, de 27/marzo/2023.
 - Diario La Tribuna de 27/marzo/2023.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 12 de mayo de 2023 (Entrada nº 1.789.036).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fechas 7 y 8 de septiembre de 2022.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable de fecha 28 de diciembre de 2022.
4. Igualmente, se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 16 de enero de 2023, mediante el que, entre otros, se Informó Favorablemente 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 Urbanística de referencia atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, considerando además que la Instalación de la planta solar fotovoltaica va a permitir la producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energías renovables, por lo que supone un beneficio para los habitantes de esta población, así como la posible creación de puestos de trabajo, en caso de desarrollar la actividad.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 10 de mayo de 2023.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de enero de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “PV-LA FUENTE”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01415)

-Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2022/CR/00080), de fecha 25 de julio de 2022, del que se destaca que el proyecto de la ISF denominada “PV-LA FUENTE” esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe, con condicionantes, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real (Ref.: UCECR0325/2023/CE.3), de fechas 25 y 29 de mayo de 2023, mediante el que se Autoriza el nuevo cerramiento diáfano perimetral de una longitud aproximada de 270,00, ¿de las parcelas 356 y 358?, ubicadas entre los pp.kk. 159,616-159,915 (m.i.) de la N-401, en el T.M. de Fuente el Fresno.

-Informe, con condicionantes, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real (Ref.: UCECR0326/2022/AC.3), de fechas 20 y 27 de junio de 2023, mediante el que se Autoriza el acondicionamiento temporal de la fase de ejecución de la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, del acceso ya existente ubicado a la altura del p.k. 159,914 (m.i.) de la N-401, en el T.M. de Fuente el Fresno.

-Informe Favorable, con condicionantes, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real (Ref.: UCECR0315/2022/CR.3), del que se desconoce la fecha de emisión, mediante el que se Autoriza la obra del cruce

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



subterráneo de la Línea de Media Tensión en el p.k. 159,910 (a.m.) de la N-401, en el T.M. de Fuente el Fresno.

-Autorización, con condicionantes, para la realización de instalación y explotación de una PSF colindante a la N-401, en el P.K.159,610, margen izquierda, emitida el 26 de julio de 2023 por la Unidad de Carretera en Ciudad Real/Demarcación de Carreteras del Estado en CLM/Ministerio de Fomento. (Ref.: UCECR0314/2022/IN.3)

-Informes, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Exptes/Cultura: 22.1728 y 23.0600), de fechas 13 de julio de 2022 y 20 de marzo de 2023, de los que se destaca que el proyecto de la ISF de referencia sea Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural.

-Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: OOII 22/048), de fecha 25 de agosto de 2022, del que se destaca el que las Instalaciones Fotovoltaicas de referencia no prevean/representen afección física alguna a cauces que constituyan el Dominio Público Hidráulico del estado, ni a zonas de servidumbre y policía o inundables.

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 18 de julio de 2023, por la que se Aprueba la ocupación de terrenos de la Vía Pecuaria denominada Cañada Real Soriana, en el TM de Fuente el Fresno, Ciudad Real, con destino a la Instalación de paralelismos de Línea Eléctrica Subterránea de Baja y Media Tensión y de una arqueta, cuya entidad beneficiaria es FV VILLA FUENTE, S.L. (Expte. nº: S244-13-0399-2022)

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

➤ Se aprueba 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

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



establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística , además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el apartado nº 7 de la Normativa Urbanística del POM de Fuente el Fresno, relativo al “Régimen del Suelo Rústico”, concretamente, y entre otros los subapartados números 7.2, 7.8 y 7.9.1, f), para Construcciones e Instalaciones a ubicar en Suelo Rústico de Reserva.

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

0. Realizar nueva publicación de la Calificación Urbanística, al objeto de corregir el error por omisión detectado en cuanto a otras parcelas catastrales que se ven afectadas, y a las que no se hace ningún tipo de referencia en las dos únicas publicaciones de que fue objeto la misma:

Deberán hacer referencia expresa a la afección a las siguientes Parcelas del Polígono Catastral de rústica nº 10, por las que discurrirá la línea subterránea de evacuación hasta alcanzar el punto de vertido a Red, correspondiente al poste de Naturgy donde está autorizada la evacuación:

- Parcela 776, cuyo titular es un particular.
- Parcela 9009, correspondiente a la Cañada Real Soriana.
- Parcela 9001, correspondiente a la carretera nacional N-401

Igualmente, deberán especificar que la afección de la Parcela 358 del Polígono Catastral nº 9 será “parcial”, ya que en la Documentación Técnica en la que se basa el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU se comprueba que de la Calificación Urbanística se excluye parte del suelo colindante con la carretera nacional N-401 donde se ubica una Vivienda Familiar, de lo que se deduce que no se vincularía la totalidad de la mencionada parcela cuya superficie catastral asciende a 19.152,00 m²s.

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

- La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de enero de 2023, 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



Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “PV-LA FUENTE”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01415)

- El Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2022/CR/00080), de fecha 25 de julio de 2022, del que se destaca que el proyecto de la ISF denominada “PV-LA FUENTE” esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- El Informe, con condicionantes, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real (Ref.: UCECR0325/2023/CE.3), de fechas 25 y 29 de mayo de 2023, mediante el que se Autoriza el nuevo cerramiento diáfano perimetral de una longitud aproximada de 270,00, ¿de las parcelas 356 y 358? ubicadas entre los pp.kk. 159,616-159,915 (m.i.) de la N-401, en el T.M. de Fuente el Fresno.

- El Informe, con condicionantes, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real (Ref.: UCECR0326/2022/AC.3), de fechas 20 y 27 de junio de 2023, mediante el que se Autoriza el acondicionamiento temporal de la fase de ejecución de la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, del acceso ya existente ubicado a la altura del p.k. 159,914 (m.i.) de la N-401, en el T.M. de Fuente el Fresno.

- Informe Favorable, con condicionantes, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real (Ref.: UCECR0315/2022/CR.3), del que se desconoce la fecha de emisión, mediante el que se Autoriza la obra del cruce subterráneo de la Línea de Media Tensión en el p.k. 159,910 (a.m.) de la N-401, en el T.M. de Fuente el Fresno.

-La Autorización, con condicionantes, para la realización de instalación y explotación de una PSF colindante a la N-401, en el P.K.159,610, margen izquierda, emitida el 26 de julio de 2023 por la Unidad de Carretera en Ciudad Real/Demarcación de Carreteras del Estado en CLM/Ministerio de Fomento. (Ref.: UCECR0314/2022/IN.3)

-Los dos Informes, con condicionantes, del Servicio de Cultura, Sección de Patrimonio/Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Exptes/Cultura: 22.1728 y 23.0600), de fechas 13 de julio de 2022 y 20 de marzo de 2023, de los que se destaca que el proyecto de la ISF de referencia sea Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural.

- El Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ref.: OOII 22/048), de fecha 25 de agosto de 2022, del que se destaca el que las Instalaciones Fotovoltaicas de referencia no prevean/representen afección física alguna a cauces que constituyan el Dominio Público Hidráulico del estado, ni a zonas de servidumbre y policía o inundables.

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



-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de fecha 18 de julio de 2023, por la que se Aprueba la ocupación de terrenos de la Vía Pecuaria denominada Cañada Real Soriana, en el TM de Fuente el Fresno, Ciudad Real, con destino a la Instalación de paralelismos de Línea Eléctrica Subterránea de Baja y Media Tensión y de una arqueta, cuya entidad beneficiaria es FV VILLA FUENTE, S.L. (Expte. nº: S244-13-0399-2022)

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

IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:

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

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

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

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



5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en cuanto a Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidas por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU). Informes o Resoluciones Favorables que deberán ser comprobadas siempre por el Ayuntamiento en el otorgamiento de la correspondiente Licencia Municipal.

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

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

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

3.1.8.- HERENCIA - Expediente 6/2022 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL, promovido por D. JOSÉ FERNÁNDEZ DE LA PUEBLA GUILLÉN, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 64, Parcela 99, con acceso desde el “Carril de las Entradas”, conectando este último con otros caminos y carriles del entorno.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 12.762,00 m²s
- **Superficie construida:** 252,97 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Casa Rural. D. Ángel Ramón Tajuelo Molina-Prados, 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):

El Alojamiento de Turismo Rural de referencia consiste en una única edificación aislada de una sola planta. La cubierta del mismo será de teja cerámica a un agua, siendo la altura a cumbre de 5,51 m, y de 3,02 m a alero.

El Alojamiento Turístico estará compuesto a su vez por tres casas rurales con el mismo programa funcional cada una de ellas, consistente en un salón/comedor/cocina, dos dormitorios y un baño. En planta tendrá forma rectangular compartimentada.

Las tres casas rurales que integran el Alojamiento Turístico dispondrán además de un salón común compuesto a su vez de salón/comedor y cocina. Todo ello estará comunicado entre sí por un porche longitudinal exterior.

El conjunto estará rodeado por un cerramiento perimetral con un contorno rectangular y una longitud total de 144 metros que abarcará una superficie de 1.275,00 m². Este cerramiento estará formado por un zócalo de un metro de altura a base de bloques estructurales de hormigón sobre el que se asentará una malla de simple torsión de un metro de altura sustentada en postes metálicos tubulares anclados al mencionado zócalo.



La capacidad prevista del mencionado Alojamiento es de unas 12 a 15 personas, lo que equivaldría a unos 4 a 5 huéspedes por casa rural.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 121.000,00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 32, de 17/febrero/2021.
- Diario La Tribuna, de 8/febrero/2021.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 3 de febrero de 2022 (Entrada nº 419.425).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2021.

3. Se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2021, mediante el que, entre otros, se encuentra justificado el interés general de la Calificación Urbanística de referencia.

4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal, Favorable en cuanto a la necesidad de Calificación Urbanística, de fecha 9 de abril de 2021.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 21 de mayo de 2021.

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

-Resolución de 22/12/2022 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado Construcción de alojamiento de turismo rural en Herencia (Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-22-1565. (DOCM nº 12, del 18 de enero de 2023)

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

➤ Se aprueba 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



- D. Manuel Carmona Roldán, pregunta si es obligatorio pedir reforestación desde el punto de vista jurídico.
- D. Antonio Mateo Sánchez contesta que es recomendación, en realidad es obligatorio el % y recomendable pedir el Informe a Servicio de Medio Natural de como hacerlo.
- D. Mario Sánchez Plaza, pregunta que tipo de vegetación se recomienda (arbustos, árboles..?), etc.
- D. Jesús Motos Martínez- Esparza, contesta que depende del tipo de terreno y ecosistema, según Ley de Montes.
Ahora arbustivas o arbóreas y suele decirse que se pongan de forma mixta.
- D. Antonio Mateo Sánchez, indica que desde que comenzó la exigencia de reforestación los Ayuntamientos piden reforestación, según las necesidades de la zona.
Lo suyo es que esa compensación se haga en Suelo rústico, donde sea efectivo.
- D. Jesús Motos Martínez- Esparza, también señala que lo suyo sería pedir informe donde se determine según la zona qué corresponde reforestar.
Podría emitir informe el Servicio de Medio Natural.

ACUERDO CPOTyU:

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

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

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

- La Resolución de 22/12/2022 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado Construcción de alojamiento de turismo rural en Herencia (Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-22-1565.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento; así como disponer del correspondiente Informe, preceptivo y vinculante, del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podrá ser como mínimo de 6.381,00 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

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

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca 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.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

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

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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



responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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



El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legítima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “ Usos de Turismo Rural ”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

3.1.9. - MALAGÓN - Expediente 1/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE LAVADO Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS ORNAMENTALES PARA JARDINERÍA, promovido por DECANTO, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 14, Parcela 416, Paraje “Casillas de Roque”, con acceso a parcela desde la CR-2121, de Malagón a Torralba de Calatrava.
- **Suelo:** Rústico de Reserva. Zona B en las NN.SS.
- **Superficie de la parcela:** 56.356,00 m²s (5,6356 Has.)
- **Superficie ocupada por la actividad:** 800,00 m², de los que 500,00 m² corresponderán a la zona de las Instalaciones de la Planta y 300,00 m² corresponderán a la zona de almacenaje del material producido. El resto de la parcela se encuentra plantada de olivar.
- **Superficie construida/ocupada:** 106,20 m²c, correspondientes a una losa de hormigón armado de 23,60 m de largo por 4,50 m de ancho. Por lo demás, el resto de Instalaciones para desarrollar la actividad de la Planta, serán móviles.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Instalación de una planta de lavado y clasificación de áridos ornamentales. Narciso Cejudo Gutierrez, Ingeniero Técnico de Minas.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

El proyecto consiste en la instalación de una planta de lavado y clasificación de áridos ornamentales para jardinería y decoración, cuya función consiste en una operación de redondeo del árido y una clasificación por tamaños a cuatro cortes, con un lavado del mismo.

La materia prima a utilizar es roca caliza, dolomías cuarcitas, etc., las cuales llegarán a las Instalaciones de la Planta mediante camión de 24 toneladas en granulometrías de 5-10 cm, descargando en una zona de acopio, desde donde una pala cargadora sobre ruedas con cuchara frontal de 1m³ de capacidad tipo VOLVO L45 cargará la materia prima para ser descargada sobre la tolva receptora, desde donde mediante un alimentador, caerá en una cinta transportadora que lo eleva hacia la cuba hormigonera, donde se efectúan las operaciones de redondeo y lavado para salir a una criba vibrante en la cual se clasificarán, cayendo por su tamaño en una de las 4 cintas transportadoras a sacos de 1 m³.

La Instalación la formarán los siguientes equipos de trabajo:

1. Tolva receptora de 10 m³ de capacidad
2. Alimentador AVS 50.90
3. Cinta transportadora de 18.000 x 800
4. Cuba hormigonera de 10 m³ de capacidad
5. Criba vibrante CVF-1000.25 de cuatro bandejas
6. Cintas transportadoras: 4 ud. de 6.000 X 400
7. Tornillo lavador
8. Cinta de eliminación del estéril de 6.000 x 400
9. Bomba de presión: tipo Espa, de 1.5 cv y caudal 18m³/hora
10. Grupo electrógeno: tipo Atlas Copco de 100 kva a 50Hz. La tensión de servicio será de 380 V

- **Presupuesto provisional de la Ejecución de las Obras necesarias para llevar al cabo el Proyecto:** 14.604,00 € (5.800,00 € relativos al acondicionamiento del terreno donde irán localizadas las Instalaciones de la Planta + 8.914,00 € correspondientes al montaje y puesta en marcha de las mismas).

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



- DOCM nº 80, de 28/abril/2021.
- Diario La Tribuna de 13/abril/2021.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 23 de noviembre de 2022 (Entrada nº 4.215.838).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 22 de febrero de 2021.
3. Se aporta Resolución de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2022, mediante la que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo, entre otros, a su interés público.
4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal, no concluyente, de fecha 30 de marzo de 2021.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 26 de mayo de 2021.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

- Resolución de 14/11/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: “Instalación de una planta de lavado y clasificación de áridos para jardinería y decoración” en la parcela 416 del polígono 14 del término municipal de Malagón (Ciudad Real), cuyo promotor es Decanto, S.L., Expte.: PRO-CR-21-1515 (DOCM nº 224, del 22 de noviembre de 2022).

De la mencionada Resolución se destaca que la Instalación de la planta de referencia no necesite someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se recogen en el Informe de Impacto Ambiental.

- Informe del Servicio de Cultura (Arqueología) de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes de fecha 14 de mayo de 2021, del que se destaca el hecho de que revisada la documentación que obra en el mencionado Servicio, se comprueba que la parcela 146 del polígono 14 del T.M. de Malagón no cuente con una Protección Cultural específica.

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



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

- Se aprueba en los términos del Informe.
- D. Jesús Motos Martínez- Esparza, señala que no tiene concesión de agua subterránea debe ser municipal.
- D. Adrián Fernández Herguido, representante de la Diputación Provincial, indica que ya está hecho a través de AQUONA.

ACUERDO CPOTyU:

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

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

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Resolución de 14/11/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: “Instalación de una planta de lavado y clasificación de áridos para jardinería y decoración” en la parcela 416 del polígono 14 del término municipal de Malagón (Ciudad Real), cuyo promotor es Decanto, S.L., Expte.: PRO-CR-21-1515 (DOCM nº 224, del 22 de noviembre de 2022). En especial, deberán cumplirse las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se recogen en el Informe de Impacto Ambiental.

-Lo que establezca el Informe del Departamento de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, al estar afectada la carretera CR-2121, de Malagón a Torralba de Calatrava, ya que el acceso a la parcela donde se localizarán las “Instalaciones de la Planta de Lavado y Clasificación de Áridos” de referencia será desde la mencionada carretera.

Sin el mencionado Informe, preceptivo y vinculante, el Ayuntamiento no deberá conceder nunca la correspondiente Licencia Urbanística, puesto que el mismo resulta determinante para el desarrollo de actividad que representa la Calificación Urbanística.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. **La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podrá ser como mínimo de 15.000,00 m²s (50% de la parcela mínima que se puede vincular a la presente Calificación Urbanística en aplicación de lo que establece el Artículo 7.2.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, al tener la localidad de Malagón, según los datos del INE, una población al 1 de enero de 2022 de 7.801 habitantes), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.**

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

**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



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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de



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

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

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

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

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

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



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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a las: “Actividades Industriales y Productivas”, en relación directa con el Artículo 2.4.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Todo lo anterior por considerar que la Actividad a la que va destinada la presente Calificación Urbanística se adscribe a un “Uso Industrial”, quedando justificada la implantación del mismo en Suelo Rústico. Teniendo en cuenta además que en el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento de Malagón queda justificado además lo exigido en el Artículo 23.1. b) del Reglamento de Suelo Rústico, en cuanto a: *“que se dé la inexistencia de suelo específicamente calificado para Uso Industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquel, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretenda implantar.”*

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.



3.1.10. - MEMBRILLA - Expediente 22/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PARA LA RECEPCIÓN, ALMACENAJE Y PROCESADO PRIMARIO DE PRODUCTO AGROALIMENTARIO (PISTACHOS), promovido por la S.A.T. 378, CM PISTAMANCHA, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 55, Parcelas 143 y 69, aunque se advierte que a la Calificación Urbanística únicamente se podrá vincular la parcela 143, al estar ubicada ligeramente discontinua de la parcela 69, ya que está última únicamente está implicada a efectos de poder “ampliar el camino (carril) de acceso” desde la CRP-6032
- **Acceso previsto a la Parcela 143:** Desde camino que conecta en el punto kilométrico 5+180 de la margen izquierda de la Carretera CRP-6032, la cual conecta a su vez con la Autovía A-4, tramo entre Manzanares y Valdepeñas.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la Parcela 143 vinculada a la Calificación Urbanística:** 97.913,29 m²s.
- **Antecedentes de la Calificación Urbanística de ahora:**

Al presente expediente se le Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de sesión del 21 de diciembre de 2020, tratándose entonces del Expte.: 26/2019/Suelo Rústico, siendo la solicitud de ahora consecuencia del aumento de la superficie construida de las Instalaciones Agroindustriales de entonces, como consecuencia del incremento de la actividad y del número de socios que harán uso de las mismas, así como del cambio de ubicación de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística.

Por este motivo la Calificación Urbanística de ahora debe entenderse como una Modificación de la Calificación Urbanística de entonces, en la que además ya quedó justificada la ubicación de las Instalaciones en Suelo Rústico.

- **Superficie construida total que ahora plantea la Calificación Urbanística:** 5.255,06 m²c, anteriormente 2.033,62 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución de Edificio para la Recepción, Almacenaje y Procesado de Producto Agroalimentario (Pistacho). Juan Basiano Salcedo Calvo, 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):

**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 edificio proyectado corresponde en su mayor parte en cuanto a la tipología de nave adscrita al sector primario, para la recepción, almacenaje y procesado primario (pelado, lavado, secado del pistacho cultivado en fincas aledañas y selección del fruto por tamaño, variedad, etc.), será de una planta sobre rasante, contando además con una zona de oficinas distribuidas en dos plantas.

En cuanto a los repartos pormenorizados de las superficies construidas computables, en función del Uso, consideradas tanto en CPOTyU del 21/12/2020 (Expte.: 26/2019) como respecto del programa funcional actual, serán los siguientes:

- Anteriormente, según ubicación y Programa Funcional inicial:

-Porche ubicado en planta baja:	613,38 m ² c
-Oficinas ubicadas en planta baja:	129,50 m ² c
-Oficinas ubicadas en planta alta:	117,77 m ² c
-Nave en planta baja:	1.015,75 m ² c
-Generador y Depósito en planta baja:	44,35 m ² c
-Almacén Refrigerado ubicado en planta baja:	112,87 m ² c
-Superficie Construida total:	2.033,62 m²c

- Actualmente, según nueva ubicación y Programa Funcional:

-Porche ubicado en planta baja:	3.013,99 m ² c
-Oficinas ubicadas en planta baja:	254,50 m ² c
-Oficinas ubicadas en planta alta:	243,40 m ² c
-Nave en planta baja:	1.527,61 m ² c
-Casetas en planta baja:	215,56 m ² c
-Superficie Construida total:	5.255,06 m²c

Por todo ello, el incremento de la superficie construida susceptible de ser computable de la Calificación Urbanística de ahora, respecto de la Otorgada en CPOTyU del 21/12/2020, es de 3.221,44 m²c.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 2.840.432,00 €, según Proyecto de Ejecución Modificado de fecha 16 de diciembre de 2022.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCMs nº 67, de 5 /abril/2023 y nº 127 de 5/julio/2023. Esta última publicación realizada en cuanto a la corrección de un error de transcripción de la parcela 143 vinculada a la Calificación Urbanística.



- Diarios La Tribuna de 3 /abril/2023 y de 5/julio/2023. Esta última, igualmente, en cuanto a la corrección de un error de transcripción de la parcela 143 vinculada a la Calificación Urbanística.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 29 de agosto de 2022 (Entrada nº 3.073.944).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de febrero de 2023.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 17 de marzo de 2023. Informe que no se considera concluyente; ya que, aunque es Favorable, se emite a efectos de la necesidad de obtención de Calificación Urbanística, y le da tratamiento de
4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Extraordinaria de fecha 10 de mayo de 2023, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo entre otros, a su interés público, así como en cuanto a argumentos relacionados con los accesos, la ventilación y a la incompatibilidad con los Usos Urbanos.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 12 de mayo de 2023.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

- Resolución de 28/10/2020 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Planta para la recepción, procesado y almacenaje de pistacho en Membrilla (Ciudad Real) (Expte.: PRO-CR-20-1423), cuyo promotor es S.A.T. 378 CM PISTAMANCHA. (DOCM nº 226, del 9 de noviembre de 2020)

- Informe relativo a la consulta “Modificación del PRO-CR-20-1423, planta de procesado de pistachos en las parcelas 83 y 84 del polígono 55 del T.M. de Membrilla (Ciudad Real) (Expte.: CON-CR-22-6160)”, cuyo promotor es S.A.T. 378 CM PISTAMANCHA.

- Informe relativo a la Viabilidad del acceso a la Carretera Provincial CR-6032 (Membrilla a la A-4), en la margen izquierda de la mencionada carretera, en el punto kilométrico 5+180, emitido por el Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excma. Diputación Provincial en fecha 12 de enero de 2023.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalalamanca.es



Informe del que se destaca, entre otros, la necesidad de reajustar el acceso existente en el punto kilométrico mencionado a un Acceso Tipo II.

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

- Se aprueba en los términos del Informe.
- D. Jesús Motos Martínez- Esparza, comenta que el Informe de Impacto Ambiental está hecho sobre unas parcelas que después se han modificado: Indica que han metido una parcela más que se ha refundido probablemente en Catastro y ha habido un cambio de ubicación; ya que hay modificaciones posteriores se ha remitido al Servicio de Urbanismo el Informe posterior a la consulta que está pendiente con objeto de que se incorpore al expediente al comprobar que lo que se traía a la Comisión ha sufrido modificaciones.
- D. Antonio Mateo Sánchez, pregunta que si esta consulta puede modificar la Declaración Impacto Ambiental.
- D. Jesús Motos Martínez- Esparza, responde que no, lo único es que hay que señalar que ha habido una modificación de parcelas, aunque no suponga cambio de la Declaración de Impacto Ambiental.
- D. Antonio Mateo Sánchez, indica lo que señala el informe de Diputación respecto a acceso a carretera provincial.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística , además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Artículo 4.0.4. de las Normas de Edificación en Suelo Rústico de Reserva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Membrilla, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

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

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



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

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

- La Resolución de 28/10/2020 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Planta para la recepción, procesado y almacenaje de pistacho en Membrilla (Ciudad Real) (Expte.: PRO-CR-20-1423), cuyo promotor es S.A.T. 378 CM PISTAMANCHA. (DOCM nº 226, del 9 de noviembre de 2020)

- El Informe Ambiental, consecuencia de la consulta “Modificación del PRO-CR-20-1423, planta de procesado de pistachos en las parcelas 83 y 84 del polígono 55 del T.M. de Membrilla (Ciudad Real) (Expte.: CON-CR-22-6160)”, cuyo promotor es S.A.T. 378 CM PISTAMANCHA, emitido el 29 de septiembre de 2023 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: SLEE/2023/CR/00540).

- El Informe relativo a la Viabilidad del acceso a la Carretera Provincial CR-6032 (Membrilla a la A-4), en la margen izquierda de la mencionada carretera, en el punto kilométrico 5+180, emitido por el Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excma. Diputación Provincial en fecha 12 de enero de 2023. Informe del que se destaca, entre otros, la necesidad de reajustar el acceso existente en el punto kilométrico mencionado a un Acceso Tipo II.

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca 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.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- 2º No aplicar la exigencia que, en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la presente Calificación, establecen los Artículos 64.3.b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU, por considerar que la ACTIVIDAD MAYORITARIA que se va a desarrollar en las edificaciones a las que se les Otorga la presente Calificación Urbanística irán destinadas a “Industria adscrita al Sector Primario” a las que se refiere la Instrucción nº 4 de la entonces Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de fecha 25 de mayo de 2017.
- 3º No exigir igualmente, por los mismos argumentos recogidos en el punto anterior en cuanto a la consideración de “Industria adscrita al Sector Primario”, la Reforestación que establece el Artículo 38.1.2º) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.
- 4º 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)
- 5º 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.
- 6º 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 aplicación del Artículo 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.



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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a las: “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, puesto que se trata de una **“INDUSTRIA adscrita al Sector Primario”** a las que hace referencia el punto 3 de la Instrucción nº 4 de la entonces Dirección General de Vivienda y Urbanismo, todo ello en relación directa con el Artículo 2.1 de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre

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



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.

3.1.11. - PIEDRABUENA - Expediente 13/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 4.000,00 KW (4,0 MW) DENOMINADA “PIEDRABUENA-PV” E INFRAESTRUCTURA DE INTERCONEXIÓN A LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA DE 15 KV, promovida por ONIX SOLAR, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 16, Parcelas 2768 y 2750, con acceso desde un camino público que conecta con la carretera provincial CR-721, de Piedrabuena a Arroba de los Montes, en su margen derecha, concretamente a la altura del p.k.: 2+055.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie entre las dos parcelas vinculadas a la Calificación Urbanística:** 10,48 Has. (104.800,00 m²s)
- **Superficie del perímetro vallado de las Instalaciones:** 9,98 Has. (99.800,00 m²s)
- **Longitud aproximada del vallado perimetral:** 1.590,00 ml
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución de Planta Fotovoltaica para conexión a red “PIEDRABUENA-PV” e Infraestructuras de Interconexión, y Adenda nº 1 al mencionado Proyecto de Ejecución. Antonio Moreno Sánchez, Ingeniero Técnico Industrial.
- **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):

**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 Planta Solar Fotovoltaica de referencia se ha diseñado para producir una potencia nominal de 4 MW con evacuación directa a una línea eléctrica aérea de distribución de 15 KV propiedad de Unión Fenosa que discurre por las parcelas vinculadas a la Calificación Urbanística.

Concretamente, el punto de conexión se realizará en el apoyo con matrícula QJGH6BOB//21 de la línea de media tensión PIE705.

El campo solar estará integrado por 7.968 paneles fotovoltaicos de 660 W de potencia pico unitaria montados sobre seguidores solares de un eje orientado de norte a sur con una configuración 1Vx32, esto es, 32 paneles por cada string.

El campo solar contará con 20 inversores desde cada uno de los cuales partirá un circuito en baja tensión a 800 V subterráneo dirigido hacia un centro de transformación que elevará la tensión hasta 15 kV, desde el cual partirá un circuito canalizado en subterráneo de 4 metros de longitud que finaliza en un centro de seccionamiento de hormigón prefabricado. Desde este centro de seccionamiento partirá una línea eléctrica subterránea de interconexión recorriendo una distancia de 23 hasta su entronque subterráneo/aéreo en el apoyo de una línea eléctrica aérea existente de 15 KV propiedad, como ya se ha mencionado, de Unión Fenosa Distribución, S.L.

Las instalaciones contarán con un cerramiento perimetral constituido por una malla metálica anudada con un diseño 200/20/30, esto es, con una altura de 2 metros, un número máximo de 20 alambres horizontales y una separación constante entre los alambres verticales de la malla de 30 cm. La malla estará sustentada en postes metálicos tubulares anclados al terreno en cimentaciones hormigonadas.

A las Instalaciones solares se accederá desde un camino público que conecta con la carretera provincial CR-721, de Piedrabuena a Arroba de los Montes, en su margen derecha, concretamente a la altura del p.k.: 2+055

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional Planta Solar:** 2.179.651,40 €.
- **Presupuesto de Ejecución Material provisional Interconexión:** 47.807,00 €.
- **Presupuesto de Ejecución Material provisional total:** 2.227.458,40 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 29, de 10/febrero/2023.
- Diario Lanza Digital de 10/febrero/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 23 de marzo de 2023 (Entrada nº 1.134.459).

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 22 de julio de 2022.
3. Se aporta Decreto de Alcaldía nº 2023/236, de fecha 8 de mayo de 2023, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo, entre otras cuestiones, al interés público de la misma.
4. Igualmente, se aportan varios Informes Técnicos Municipales; el último de ellos, en sentido Favorable, de fecha 24 de enero de 2023.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 18 de abril de 2023.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe Ambiental, con condiciones, del Servio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: CON-CR-22-6287), de fecha 20 de mayo de 2022. Se destaca del mencionado Informe el hecho de que el proyecto de la ISF denominada “Piedrabuena PV” e Infraestructuras auxiliares de evacuación, esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Resolución, con condiciones, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes (Expte.: 22.0439-R2) de fecha 19 de diciembre de 2022, relacionada con la intervención arqueológica (prospección del territorio), asociada a las obras de las Instalaciones solares de referencia.

-Resolución, con condiciones, de la Dirección General de Transición Energética sobre la Autorización administrativa previa y Autorización administrativa de construcción de la ISF denominada “Piedrabuena PV” e Infraestructuras auxiliares de evacuación (Ref.: 2703/01373), de fecha 25 de agosto de 2022 (DOCM nº 178 del 15 de septiembre de 2022).

-Resolución, con condiciones, de la Dirección General de Transición Energética sobre la Modificación de las Instalaciones de la ISF denominada “Piedrabuena PV” e Infraestructuras auxiliares de evacuación (Ref.: 2703/01373), de fecha 12 de junio de 2023. Modificación que afecta a cuestiones de carácter técnico eléctrico de la propia Instalación Solar Fotovoltaica que no afectan a la Calificación Urbanística, **ya que la modificación consiste en:**



- Se sustituye el inversor HUAWEI SUN2000-215KTL-H3 de 200 kW por HUAWEI SUN2000-330KTLH1 de 300 kW.
- Se modifica la potencia instalada en inversores, pasando de 20 inversores de 200kW potencia total de 4000 kW a 14 inversores de 300 kW, con una potencia total instalada de 4200 kW.
- El transformador pasa de 4.000 kVA a 4.200 kVA.
- Se sustituyen los módulos TRINA TSM-DEG21 Monofacial de 660 W por TRINA TSM-DEG21C.20 Bifacial de 650 W.
- Se modifica la potencia pico, pasando de 7.968 módulos de 660 W, con potencia total de 5.258,88 kWp, pasando a 8.400 módulos de 650 W, con potencia total pico de 5.460,00 kWp.
- Otras modificaciones menores.
- No hay modificación en las afecciones.

-Resolución de Autorización administrativa, con condiciones generales y condiciones particulares, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 24 de enero de 2023, relativa a la ejecución de un vallado parcialmente en Zona de Policía del arroyo de “La Peralosa”, así como un drenaje de aguas pluviales hacia ese mismo cauce.

-Permiso de acceso y conexión en el apoyo con matrícula QJGH6BOB//21 de la línea de media tensión PIE705, concedido por UFD-Grupo Naturgy en fecha 11 de noviembre de 2021.

-Informe, con condiciones, del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, de fecha 10 de mayo de 2022, al estar situadas las Instalaciones solares parcialmente sobre las zonas de afección de la carretera provincial CR-721, de Piedrabuena a Arroba de los Montes, margen derecha, desde el p.k.: 1+533 al p.k.: 2+055.

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

➤ Se aprueba 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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

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

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

-El Informe Ambiental, con condiciones, del Servio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: CON-CR-22-6287), de fecha 20 de mayo de 2022. Se destaca del mencionado Informe el hecho de que el proyecto de la ISF denominada “Piedrabuena PV” e Infraestructuras auxiliares de evacuación, esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- La Resolución, con condiciones, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes (Expte.: 22.0439-R2) de fecha 19 de diciembre de 2022, relacionada con la intervención arqueológica (prospección del territorio), asociada a las obras de las Instalaciones solares de referencia.

-La Resolución, con condiciones, de la Dirección General de Transición Energética sobre la Autorización administrativa previa y Autorización administrativa de construcción de la ISF denominada “Piedrabuena PV” e Infraestructuras auxiliares de evacuación (Ref.: 2703/01373), de fecha 25 de agosto de 2022 (DOCM nº 178 del 15 de septiembre de 2022).

-La Resolución de Autorización administrativa, con condiciones generales y condiciones particulares, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 24 de enero de 2023, relativa a la ejecución de un vallado parcialmente en Zona de Policía

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



del arroyo de “La Peralosa”, así como un drenaje de aguas pluviales hacia ese mismo cauce.

-El Permiso de acceso y conexión en el apoyo con matrícula QJGH6BOB//21 de la línea de media tensión PIE705, concedido por UFD-Grupo Naturgy en fecha 11 de noviembre de 2021.

-El Informe, con condiciones, del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, de fecha 10 de mayo de 2022, al estar situadas las Instalaciones solares parcialmente sobre las zonas de afección de la carretera provincial CR-721, de Piedrabuena a Arroba de los Montes, margen derecha, desde el p.k.: 1+533 al p.k.: 2+055.

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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



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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos Dotacionales de Titularidad Privada”, en relación directa con los Artículos 2.4.c) y 11.1 de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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.

3.1.12. - SANTA CRUZ DE MUDELA - Expediente 8/2023 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO DE 1.000,00 KW (1,00 MW), DENOMINADO “FV POLACRA SOLAR 2”, E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN, promovido por CAURIUM SOLAR 1, S.L., de conformidad con lo

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



dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 6, Parcela 19, Paraje “Altillo Blanco”. Con acceso a las Instalaciones desde el camino público de Tarañuela (parcela 9001 del polígono 6), sin que finalmente se vea afectado éste último; ya que, en un principio, por el mismo discurría soterrada la Infraestructura de evacuación de la mencionada Instalación Solar, estando localizado finalmente el punto de vertido/conexión de esta última en la misma parcela donde se ubica la mencionada Instalación, concretamente en las siguientes coordenadas georreferenciadas: X = 459532.31848 e Y = 4279063.06853.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística:** 34.112,00 m²s
- **Superficie del perímetro vallado de las Instalaciones:** 32.543,00 m²s
- **Longitud aproximada del vallado perimetral propuesto:** 820,00 ml
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Adenda, de fechas septiembre y noviembre de 2022, al Proyecto de Ejecución del Parque Fotovoltaico “FV POLACRA SOLAR 2”. D. Juan Luis Barandiarán Muriel. Ingeniero Eléctrico (Rama Industrial).
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La PSF de referencia tendrá una potencia pico de 1,20 MW y una potencia nominal de 1,00 MW, y estará integrada por 1.848 módulos fotovoltaicos de 650 W de potencia pico unitaria, montados sobre 66 seguidores a un eje monofila en configuración 2V sobre estructuras de acero galvanizado, acero inoxidable o aluminio hincadas al terreno, con una configuración lineal de orientación norte-sur y con una separación entre ejes seguidores de 13 m. La altura de los paneles en reposo será de 2,60 m y de 4,89 m en su máxima inclinación.

El campo solar contará con un único inversor que convertirá la energía eléctrica producida por los paneles a corriente alterna trifásica a 450 V, desde éste partirá un circuito en baja tensión dirigido hacia un centro de transformación.

El transformador tendrá una potencia de 1.000 kVA y elevará la tensión hasta 15 kV, alcanzando posteriormente el punto de conexión que estará ubicado finalmente de forma soterrada en la arqueta ubicada sobre la misma parcela sobre la que se ubica la Instalación Solar, concretamente en el Hito 4 de la Adenda al Proyecto de Ejecución, correspondiéndose con la identificación LSMT SCM713, localizado sobre la Línea subterránea que discurre paralelamente al camino público de “Tarañuela”. Línea de evacuación subterránea propiedad de Unión Fenosa Distribución, S.A., a la que 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



promotor transferirá, una vez finalizada la obra, la titularidad tanto del centro de seccionamiento como de la línea de media tensión subterránea que parte de él.

Las características más significativas del punto de conexión soterrado final son las siguientes:

- Punto de conexión: la línea de media tensión SCM713 en el tramo comprendido entre la posición en la subestación eléctrica de Santa Cruz de Mudela (SCM) y el centro de transformación 13CGVF realizando entrada y salida.
- Línea: SCM713.
- Subestación: SCM Sta. Cruz de Mudela.
- Tipo de acometida: Entrada/Salida.

En la PSF se instalarán también un edificio de operación y mantenimiento compuesto de contenedores modulares de 15 m² y una campa de aparcamiento para 3 vehículos.

El cerramiento perimetral de la Instalación Solar se realizará mediante malla metálica cinégetica de 2,00 m de altura, estando previsto un sistema de vigilancia consistente en la instalación de cámaras térmicas sobre báculos de 3 m, en los que se habilitarán luces disuasorias.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional final, según Adenda al Proyecto de Ejecución inicial, relativa al cambio de ubicación del punto de conexión subterráneo respecto del que inicialmente estaba previsto el mismo: 630.859,92 €.**

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM n° 247, de 28/diciembre/2022.
 - Diario Lanza de 28/diciembre/2022.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 13 de febrero de 2023 (Entrada n° 617.754).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 24/27 de octubre de 2022.
3. Se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Ordinaria del 6 de febrero de 2023, mediante el que, entre otros, se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística atendiendo al interés público de la misma.



4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 4 de febrero de 2022, del que se destaca la acreditación relativa a que el Uso de la Calificación Urbanística de referencia está plenamente permitido.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 19 de enero de 2023.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

- Informe Ambiental, con condiciones, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: CON-CR-22-6267), de fecha 27 de junio de 2022. Se destaca del mencionado Informe el hecho de que el proyecto de la ISF denominada “PSF Polacra Solar 2” e Infraestructuras auxiliares de evacuación, esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Resolución, con condiciones, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes (Expte.: 22.0443-R1) de fecha 11 de abril de 2022, relacionada con la intervención arqueológica (prospección del territorio), asociada a las obras de las Instalaciones solares de referencia.

- Resolución, con condiciones, de la Dirección General de Transición Energética sobre Autorización administrativa previa y Autorización administrativa de construcción de la ISF, e infraestructuras auxiliares de evacuación, denominada “FV POLACRA SOLAR 2”, (Ref: 2703/01387), de fecha 28 de noviembre de 2022.

-Escrito, de fecha 19 de mayo de 2023, mediante el que el promotor de la Calificación Urbanística de referencia, “Caurium Solar 1, S.L.”, pone en conocimiento del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible el cambio de longitud de la línea de evacuación subterránea inicialmente previsto en el Informe Ambiental emitido (Expte.: CON-CR-22-6267), como consecuencia del nuevo punto de conexión subterráneo, ubicado en las coordenadas georreferenciadas: X = 459532.31848 e Y = 4279063.06853.

- Resolución, con condiciones, de la Dirección General de Transición Energética sobre Modificación de la Autorización administrativa previa y Autorización administrativa de construcción de la ISF, e infraestructuras auxiliares de evacuación, denominada “FV POLACRA SOLAR 2”, (Ref: 2703/01387), de fecha 6 de septiembre de 2023. La modificación prevista consiste en el cambio del punto de conexión a la red al objeto de acortar la longitud de la línea de evacuación, quedando en 58,54 m, sin cambios en las afecciones.



-Permiso de acceso y conexión, de fecha 30 de diciembre de 2021, de Unión Fenosa Distribución S.A., Grupo Naturgy, relativo al nuevo punto de conexión ubicado en la línea de media tensión SCM713 en el tramo comprendido entre la posición en la subestación eléctrica de Santa Cruz de Mudela (SCM) y el centro de transformación 13CGVF realizando entrada y salida. Línea: SCM713.

7. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
- Se aprueba en los términos del Informe.
 - D. Antonio Mateo Sánchez, pregunta a D. Jesús Motos Martínez- Esparza, si va a afectar el cambio de longitud puesto en conocimiento por el promotor.
 - D. Jesús Motos Martínez- Esparza, entiende que no va a haber problema.
 - D. Antonio Mateo Sánchez, señala que va a mantener el producto de la consulta ambiental.

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, que acuerde OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Título VI relativo a Normas Específicas en Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela, concretamente en cuanto a lo que determina el punto 16.3.a), relativo a “Nivel Excepcional”, Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social, del Capítulo XVI del mencionado Capítulo, para Construcciones/Instalaciones a ubicar en Suelo Rústico.

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

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

- El Informe Ambiental, con condiciones, del Servio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte.: CON-CR-22-6267), de fecha 27 de junio de 2022. Se destaca del mencionado Informe el hecho de que el proyecto de la ISF denominada “PSF Polacra Solar 2” e Infraestructuras auxiliares de evacuación, esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- La Resolución, con condiciones, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes (Expte.: 22.0443-R1) de fecha 11 de abril de 2022, relacionada con la intervención arqueológica (prospección del territorio), asociada a las obras de las Instalaciones solares de referencia.

- La Resolución, con condiciones, de la Dirección General de Transición Energética sobre Autorización administrativa previa y Autorización administrativa de construcción de la ISF, e infraestructuras auxiliares de evacuación, denominada “FV POLACRA SOLAR 2”, (Ref: 2703/01387), de fecha 28 de noviembre de 2022.

-La Resolución, con condiciones, de la Dirección General de Transición Energética sobre Modificación de la Autorización administrativa previa y Autorización administrativa de construcción de la ISF, e infraestructuras auxiliares de evacuación, denominada “FV POLACRA SOLAR 2”, (Ref: 2703/01387), de fecha 6 de septiembre de 2023. La modificación prevista consiste en el cambio del punto de conexión a la red al objeto de acortar la longitud de la línea de evacuación, quedando en 58,54 m, sin cambios en las afecciones.

- El permiso de acceso y conexión, de fecha 30 de diciembre de 2021, de Unión Fenosa Distribución, S.A., Grupo Naturgy, relativo al nuevo punto de conexión ubicado en la línea de media tensión SCM713 en el tramo comprendido entre la posición en la subestación eléctrica de Santa Cruz de Mudela (SCM) y el centro de transformación 13CGVF realizando entrada y salida. Línea: SCM713.

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.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): E86A4BD2B7AF744455476A

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

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

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)

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

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

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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 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 Legítima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos Dotacionales de Titularidad Privada”, en relación directa con los Artículos 2.4.c) y 11.1 de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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.

3.1.13. - TORRENUOVA - Expediente 23/2022 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN PARA COMPLEMENTAR UNA ALMAZARA EXISTENTE, promovido por HEREDAD DE MONTEAGUDO, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 1, Parcela 288. Ref. Catastral: 13085A0010028800008Q. Paraje “Carrascal”
- **Acceso previsto a la/s Parcela:** Desde la carretera de titularidad local CR-P-612, de Torrenueva Valdepeñas, P.K. 8,500
- **Suelo:** Rústico de Reserva.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Superficie de la parcela:** 165.209,00 m²s.
- **Superficie construida de la Almazara existente:** 1.029,99 m²c
- **Superficie construida nava Almacén existente:** 652,81 m²c
- **Superficie construida Casa Rural existente:** 343,77 m²c
- **Superficie construida con la que se ampliará la Almazara existente:** 898,75 m²c
- **Superficie construida total, existente más ampliada:** 2.924,62 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Nave Almacén para Almazara. D. Pedro Jesús Alcobendas Cobo, Ingeniero Agrónomo.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La presente Calificación Urbanística pretende ampliar una Almazara ya existente, mediante la construcción de una Nave que estará adosada a la misma, concretamente a la fachada Norte del actual edificio de elaboración, siguiendo la misma tipología y resto de características constructivas de las construcciones existentes. La Mercantil Heredad de Monteagudo S.L., fue constituida en 2004.

La Mercantil Heredad de Monteagudo S.L., fue constituida en el año 2004, siendo las actividades que ésta realiza actualmente dentro de la parcela, las siguientes:

- Cultivo de viña en la propia finca.
- Generar y potenciar una producción agrícola de calidad en la zona para la elaboración de sus productos.
- Producción de aceite de oliva extra.
- Explotación de una almazara abierta al público.
- Comercialización en canales directos e indirectos de los productos denominados: “Heredad de Monteagudo”.

Se destaca que la Nave Almacén proyectada, que complementará a la Almazara existente, se dedicará al almacenamiento de aceite envasado en distintos formatos y paletizado, además de otros insumos (Bien de cualquier clase empleado en la producción de otros bienes necesarios para la actividad), principalmente envases metálicos de distintos formatos y capacidades, y en menor medida, cartonaje.

Por ello, considerando el destino de la actividad de la nueva construcción se considera que el Uso de la misma quedaría adscrito al Industrial Productivo, y no al Sector Primario.

La nueva Nave contará con cubierta a dos aguas, con una superficie construida de 631,46 m², formada por un cuerpo principal con unas dimensiones en planta de 40,25 x 15,00 m, ambas dimensiones a exteriores, con un total de 3 salientes repartidos por el perímetro, manteniendo de esta manera la tipología del Proyecto de Almazara



original, y casa rural existente. La altura será de 7,60m al alero y 8,50m de altura a cumbre.

También se ampliará el porche trasero existente, mediante la prolongación de la nave almacén proyectada. El porche (que guardará la misma tipología que el existente) contará con la misma anchura de 15,00 a exteriores y una longitud de 19,10m.

La Almazara “Herencia de Monteagudo” integra además el proyecto turístico “Casa Rural Predio de Viñedos”, lo que provoca la creación de sinergias de imagen de los productos elaborados, así como de impulso a las actividades turísticas y culturales de la región, abriéndose a un gran abanico de posibilidades, tales como visitas de grupos a la almazara, venta de productos regionales, comercialización de artículos asociados al vino y aceite, rutas agroturísticas por la zona, etc. Es decir, servir como punto de arranque para dar a conocer la región (costumbres, tradiciones, gastronomía), para potenciar la cultura del vino y del aceite de oliva y la dieta mediterránea.

Actualmente la práctica totalidad de la parcela donde se ubica el Proyecto se dedica al cultivo leñoso de viña en espaldera. Dicho cultivo se encuentra en plena producción. La superficie dedicada a viña asciende a 15,3468 has (s/SIGPAC), esta superficie supone aproximadamente un 93% del total de la parcela.

La superficie dedicada a viña asciende a 15,3468 has (s/SIGPAC), esta superficie supone aproximadamente un 93% del total de la parcela.

En los siguientes cuadros, se resumen los Usos, actuales y proyectados y las superficies construidas de los mismos:

Superficie Construida Actual:

• Almazara	<u>Planta baja</u>	1.009,35 m ²
	<u>Entreplanta</u>	19,94 m ²
	TOTAL	1.029,99 m ²

• Nave almacén productos oleicos	652,81 m ²
• Casa Rural	343,77 m ²
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS	2.025,87 m ²
TOTAL SUPERFICIES OCUPADAS	2.025,93 m ²

Superficie Proyectada/Ampliación Almazara:

Dependencias 1 y 2	619,61 m ²
Porche y caseta porche	279,14 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	898,75 m ²
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	898,75 m ²



Resumen Superficie Construida/Ocupada sobre Parcela:

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	2.924,62 m ²
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	2.904,68 m ²

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 144.612,87 €

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 189, de 30/septiembre/2021.
 - Diario La Tribuna de Ciudad Real, de 30/septiembre/2021.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 19 de septiembre de 2022 (Entrada nº 3.307.841).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de mayo de 2021.
3. Se aporta Resolución de Alcaldía (Expte.: 713/2021), de fecha 9 de junio de 2023, de la que se destaca el siguiente literal: *“Declarar el interés público y excepcionalidad del enclave, que se motiva en su contribución al desarrollo del medio rural, en la conveniencia de implantación de actividades respetuosas con el medio ambiente en el entorno de municipios con grandes bolsas de suelo rustico como es Torrenueva y en la creación de puestos de trabajo en esta zona en la que se tiende a la despoblación”*.
4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, emitido el 6 de julio de 2021. Del mencionado Informe se destaca que el tratamiento en cuanto a Uso que se le da a la Calificación es el de Industrial (Almacenamiento).
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 5 de noviembre de 2021.
6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-21-5978) emitido el 13 de septiembre de 2021 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que no resulte necesario someter el Proyecto de la Nave Almacén a ningún Procedimiento reglado de Evaluación 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



-Solicitud de Informe, preceptivo y vinculante, del Servicio de Vías, Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, relativo a la validez del acceso actual desde la CR-P-612 a la Almazara que ahora se amplía

7. Igualmente, durante el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor se presentó mediante Registro Electrónico de fecha 16 de junio de 2023 (Entrada nº 2.290.717) una alegación por parte del mismo, cuyo literal se transcribe a continuación:

EXPONE

-El uso de la nave a construir está vinculado a la almazara existente. Una almazara es una industria agroalimentaria, vinculada directamente con el sector primario. Entendemos que esta industria debe considerarse, a efectos urbanísticos, como industria vinculada al sector primario, puesto que la industria implica primera transformación de un producto incluido en el Anexo I del tratado, y guarda relación con el uso agrario de la finca donde se ubica.

-Entendemos que, al tratarse de un uso vinculado al sector primario, no es de aplicación ni el Canon de participación municipal, ni obligada la reforestación parcial de la finca.

SOLICITA

Se continúe con la tramitación de la Calificación Urbanística del expediente, considerando la industria afecta al sector primario.

- D. Antonio Mateo Sánchez, indica que viene ahora desde el Ayuntamiento, como uso Industrial. En su momento se le dio Calificación para uso agropecuario.
- A las 12:47 horas, se ausenta representante de Diputación Provincial de Ciudad Real, D. Adrián Fernández Herguido, hasta las 13:06 horas, ausente en la toma de Acuerdo de este punto.
- D. Antonio Mateo Sánchez, indica que se presentó alegación en trámite de audiencia por el promotor relativo al % de canon, ya que se le había puesto 2% de canon y reforestación (está en Informe)
También señala que aplicamos circular en la que se recoge lo que se entiende por uso agrícola que no es el mismo que entendemos nosotros. La propuesta del ponente D. Antonio Sánchez se ajusta a la propuesta del Ayuntamiento como uso industrial salvo que consideremos que es agropecuario, cuestión que plantea a la Comisión.
- Tras una breve deliberación de los asistentes se concluye que se apruebe en los términos de la propuesta, incluida la del tratamiento como USO INDUSTRIAL.
- Se ausenta representante Sanidad, D. Miguel Pizarro Quintanar, a las 12: 54 horas hasta 12:57 horas.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ACUERDO CPOTyU:

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

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

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

- El Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-21-5978) emitido el 13 de septiembre de 2021 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que no resulte necesario someter el Proyecto de la Nave Almacén a ningún Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Lo que determine el Informe, preceptivo y vinculante, del Servicio de Vías, Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, relativo a la validez del acceso actual desde la CR-P-612 a la Almazara que ahora se amplía, cuya solicitud ya ha realizado el promotor de la Calificación Urbanística.

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podrá ser como mínimo de 82.604,50 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

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

Todo lo relativo a la Reforestación, se exige por la CPOTyU al no considerarse los argumentos presentados el 16 de junio de 2023, por el equipo redactor del documento técnico en el que se fundamenta el Informe Técnico de la Ponencia, en cuanto a considerar que la Nave que se pretende construir debe adscribirse a Uso Agrario (Sector Primario con Primera Transformación/Almazara existente); y no a un Uso Industrial/Almacenamiento, tratamiento este último propuesto a la CPOTyU por parte de la Ponencia Técnica y que además coincide con el que le ha dado el propio Ayuntamiento de Torrenueva.

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.

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

Todo lo relativo al Canon de Participación Municipal se exige por siempre que la CPOTyU al no considerarse los argumentos presentados el 16 de junio de 2023 por el equipo redactor del documento técnico en el que se fundamenta el Informe Técnico de la Ponencia, en cuanto a considerar que la Nave que se pretende construir debe adscribirse a Uso Agrario (Sector Primario con Primera Transformación/Almazara existente); y no a un Uso Industrial/Almacenamiento, tratamiento este último propuesto a la CPOTyU por parte de la Ponencia Técnica y que además coincide con el que le ha dado el propio Ayuntamiento de Torrenueva.

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63.1.2º.a) del TR/LOTAU), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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



a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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



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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a las: “Actividades Industriales y Productivas”, en relación directa con el Artículo 2.4.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se considera además que, al tratarse de una nueva construcción cuya actividad complementará a la Almazara ya existente sobre la misma parcela catastral, no resulta necesario que se justifique lo que establecen los apartados a) y b) del punto 1 del mencionado Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

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.

3.1.14. - VILLAHERMOSA - Expediente 46/2021 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la EJECUCIÓN DE UNA INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “VILLAHERMOSA SOLAR” DE 618,00 KWp E INFRAESTRUCTURAS AUXILIARES DE EVACUACIÓN, CONECTADA A RED DE DISTRIBUCIÓN DE 15 KV DE UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN, promovido por D. LUIS VALERO GARCÍA, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 124, Parcela 84, en las inmediaciones del Polígono Industrial Municipal “La Marmosilla” (Sector PPI-2 de las NN.SS. de Villahermosa) y 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



carretera de titularidad autonómica CM-412, tramo de Villahermosa a Villanueva de la Fuente.

- **Acceso previsto a la/s Parcela/s:** Camino viejo de Cañamares.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 9.956,37 m²s
- **Superficie ocupada/vallada por la ISF:** No se especifica, por lo que se asimila a la superficie de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística, es decir 9.956,37 m²s.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** VALCAT-Desarrollos Renovables. Proyecto de Central Solar Fotovoltaica “Villahermosa Solar” de 618,00 KWp. José Javier López Gijón, Ingeniero Industrial.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Instalación Solar Fotovoltaica de referencia evacuará la energía producida a través de una línea de 15 kW que tendrá una longitud de unos 20 m y que conectará directamente a la red de distribución subterránea propiedad de Unión Fenosa Distribución, a través de un centro de seccionamiento.

En cuanto a las Infraestructuras de Evacuación, se comprueba que parte de la línea discurrirá por el Suelo Urbano Consolidado del Polígono Industrial Municipal de “La Marmosilla”, ya que el punto de vertido se ubica en este último.

En cuanto a las características más significativas de la ISF, se destaca que estará compuesta de 51 módulos de estructuras metálicas donde se instalarán 36 módulos fotovoltaicos, a razón de 2 filas por 18 unidades. La superficie total de los módulos fotovoltaicos será de unos 4.590,00 m².

La altura de la estructura será de 2,50 m, siendo la distancia del panel al suelo mayor de 0,50 m.

La ISF constará además de un Centro de Conexión de aproximadamente 4,3 m x 2,2 m. y 2,3 m. de altura, y de un Centro de Seccionamiento, de 2,3 m x 1,4 m. y 1,8 m. de altura, que se ubicarán en la Planta Solar Fotovoltaica ya existente en las parcelas catastrales 03, 04, 05 y 06 de la manzana catastral 33923 del Polígono Industrial “La Marmosilla”, ya que es propiedad del promotor de la Calificación Urbanística de ahora.

El vallado de la parcela donde se ubicará la ISF será de tipo cinético, de 2,00 m de altura, con postes metálicos anclados al suelo con hormigón.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 289.815,03 €.
- **Convenio Urbanístico:** Dada la proximidad de la ISF al Polígono Industrial Municipal de “La Marmosilla”, y al objeto de garantizar fundamentalmente las posibles ampliaciones futuras del mismo, la Calificación Urbanística de referencia

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalalamanca.es



dispone del correspondiente “Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento” suscrito el 5 de septiembre de 2022, entre el Ayuntamiento de Villahermosa y el promotor de la ISF (D. Luis Valero García), del que se destaca que tiene carácter provisional, elevándose a definitivo con el otorgamiento de la correspondiente Licencia Urbanística al promotor de la Calificación Urbanística. El mencionado Convenio ha sido tramitado conforme a lo que establece el Artículo 12 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
 - DOCM nº 27 de 9/febrero/2021.
 - Diario Lanza de 3/febrero/2022. (En el Certificado del Ayuntamiento de fecha 22 de julio de 2023, figura por error, que la publicación fue realizada en el año 2023)
1. Trámite de Información Pública, del texto inicial, del Convenio Urbanístico suscrito:
 - DOCM nº 27, de 8/febrero/2023
 - Diario Lanza de 23/febrero/2023
 - BOP de Ciudad Real nº 225, de 22/noviembre/2022
2. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 21 de octubre de 2021 (Entrada nº 3.440.347).
3. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 26 de noviembre de 2020.
4. Se aporta Informe Técnico Municipal, de fecha 9 de noviembre de 2020, no determinante ni concluyente, relativo al procedimiento administrativo a seguir y a las deficiencias técnicas más significativas inicialmente comprobadas.
5. Igualmente, se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 23 de septiembre de 2021, mediante el que, entre otros, se Informó la Calificación Urbanística de referencia atendiendo a su Interés Público
6. Transcurrido el período de Información Pública del Expediente Urbanístico no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento emitido al efecto en fecha 21 de julio de 2023.



7. Igualmente, transcurrido el periodo de Información Pública del texto inicial del Convenio Urbanístico, no existieron alegaciones, según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento emitido al efecto en fecha 20 de julio de 2023.
8. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 13 de mayo de 2020, relativa a la Autorización administrativa previa y de construcción de la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “VILLAHERMOSA SOLAR” e Infraestructuras Auxiliares de Evacuación (Ref.: 2703/0990)

-Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 21 de enero de 2022, relativo a la consulta “FV VILLAHERMOSA SOLAR, de 618,00 kWp, Polígono 124, Parcela 84 (Expte.: CON-CR-22-6125)”, situado en el término municipal de Villahermosa (Ciudad Real), cuyo promotor es Luis Valero García, y del que se destaca el que el proyecto no necesite someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe, con condiciones, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, fechado el 12 de enero de 2021, al encontrarse la ISF en las inmediaciones de la CM-412, tramo de Villahermosa a Villanueva de la Fuente.

9. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
- Se aprueba en los términos del Informe, encontrándose ausente el representante de la Diputación Provincial.

ACUERDO CPOTyU:

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen los Artículos 1 y 2 de las Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Villahermosa, en especial en cuanto al Uso Compatible por su Interés Social o Utilidad Pública.

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

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 13 de mayo de 2020, relativa a la Autorización administrativa previa y de construcción de la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “VILLAHERMOSA SOLAR” e Infraestructuras Auxiliares de Evacuación (Ref.: 2703/0990)

-El Informe Ambiental, con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 21 de enero de 2022, relativo a la consulta “FV VILLAHERMOSA SOLAR, de 618,00 kWp, Polígono 124, Parcela 84 (Expte.: CON-CR-22-6125)”, situado en el término municipal de Villahermosa (Ciudad Real), cuyo promotor es Luis Valero García, y del que se destaca el que el proyecto no necesite someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- El Informe, con condiciones, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, fechado el 12 de enero de 2021, al encontrarse la ISF en las inmediaciones de la CM-412, tramo de Villahermosa a Villanueva de la Fuente.

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.

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



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. a) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.**

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

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

**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



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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o

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



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, entre otros, a los: “Usos Dotacionales Energéticos de Titularidad Privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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

3.1.15. - VILLAHERMOSA - Expediente 47/2021 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “FV-VILLAHERMOSA” DE 999,60 KWp, CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y LÍNEA DE EVACUACIÓN SUBTERRÁNEA PARA ACCESO A RED, promovido por PÍO CÁMARA, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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



CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 124, Parcela 104. En las inmediaciones del Polígono Industrial Municipal “La Marmosilla” (Sector PPI-2 de las NN.SS. de Villahermosa)
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde el camino público de Palancares, con “servidumbre de paso” para acceso a la parcela donde se ubica la ISF.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 69.509,00m²s
- **Superficie ocupada/vallada por la ISF:** 26.650,62 m²s.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Ejecución de Instalación Solar Fotovoltaica de 999,60 kW con conexión a red "FV VILLAHERMOSA", Centro de Transformación y línea de evacuación para el acceso a red en Villahermosa, junio 2020. “Quinto Armónico-MV Energía”, Álvaro Cámara Rodríguez, Ingeniero Industrial.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La ISF de referencia, tendrá una potencia de 999,6 kW de potencia, estará compuesta por 2.940 módulos de 340 Wp, instalados en un total de 35 trackers con seguimiento a un eje del tipo 3H28.

La evacuación dispone de permiso de acceso y conexión a la red de distribución de 15 kV, y una potencia de 1.000 kW, todo ello según autorización de UFD Distribución Electricidad, S.A. de 22/11/2019, y referencia EXP348219040058, ya que la finalidad de la ISF es la producción de energía eléctrica y vertido a la Red de distribución de UFD, hasta alcanzar la Subestación Eléctrica (VHM-Villahermosa) ubicada en el Polígono Industrial Municipal de “La Marmosilla”.

La nueva línea subterránea discurrirá en principio unos 168,00 m, por la parcela donde se ubicará la Instalación objeto de Calificación Urbanística y posteriormente unos 290,00 m, por varias calles del sector PPI-2 de Villahermosa, “La Marmosilla”, hasta alcanzar el Centro de Seccionamiento correspondiente, no estando este último incluido en el Proyecto Técnico de la ISF de referencia.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 452.400,40 €.
- **Convenio Urbanístico:** Dada la proximidad de la ISF al Polígono Industrial Municipal de “La Marmosilla”, y al objeto de garantizar fundamentalmente las posibles ampliaciones futuras del mismo, la Calificación Urbanística de referencia dispone del correspondiente “Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento” suscrito el 5 de septiembre de 2022, entre el Ayuntamiento de Villahermosa y el promotor de la ISF (Pío Cámara, S.A.), del que se destaca que tiene carácter provisional, elevándose a definitivo con el otorgamiento de la correspondiente Licencia Urbanística al promotor de la Calificación Urbanística. El mencionado Convenio ha sido tramitado conforme a lo que establece el Artículo 12 del Decreto

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente Urbanístico:

- DOCM nº 27, de 9/febrero/2022.
- Diario Lanza de 3/febrero/2022. (En el Certificado del Ayuntamiento de fecha 21 de julio de 2023, figura por error, que la publicación fue realizada en el año 2023)

1. Trámite de Información Pública, del texto inicial, del Convenio Urbanístico suscrito:

- DOCM nº 27, de 8/febrero/2023
- Diario Lanza de 23/febrero/2023
- BOP de Ciudad Real nº 225, de 22/noviembre/2022

2. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 21 de octubre de 2021 (Entrada nº 3.440.490).

3. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 27 de enero de 2021.

4. Se aporta Informe Técnico Municipal, de fecha 23 de noviembre de 2020, no determinante ni concluyente, relativo al procedimiento administrativo a seguir y a las deficiencias técnicas más significativas inicialmente comprobadas.

5. Igualmente, se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 23 de septiembre de 2021, mediante el que, entre otros, se Informó la Calificación Urbanística de referencia atendiendo a su Interés Público.

6. Transcurrido el período de Información Pública del Expediente Urbanístico no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento emitido al efecto en fecha 21 de julio de 2023.

7. Igualmente, transcurrido el periodo de Información Pública del texto inicial del Convenio Urbanístico, no existieron alegaciones, según consta en el Certificado de la secretaria del Ayuntamiento emitido al efecto en fecha 20 de julio de 2023.

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 12 de enero de 2021, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV-VILLAHERMOSA”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01076)

-Informe Ambiental, con condiciones, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 28 de diciembre de 2021, relativo a la Consulta “FV VILLAHERMOSA” 999,60 KW, Parcela 104 del Polígono 124 de Villahermosa, cuyo promotor es Pío Cámara, S.A. (Expte.: CON-CR-21-6101), del que se destaca el que el proyecto no necesite someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

9. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
 - Se aprueba en los términos del Informe, encontrándose ausente el representante de la Diputación Provincial.

ACUERDO CPOTyU:

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

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

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

-La Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 12 de enero de 2021, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV-VILLAHERMOSA”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01076)

-El Informe Ambiental, con condiciones, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 28 de diciembre de 2021, relativo a la Consulta “FV VILLAHERMOSA 999,60 KW, Parcela 104 del Polígono 124 de Villahermosa, cuyo promotor es Pío Cámara, S.A. (Expte.: CON-CR-21-6101), del que se destaca el que el proyecto no necesite someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca 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. a) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del RSR/LOTAU.**



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

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

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

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

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo, entre otros, a los: “Usos Dotacionales Energéticos de Titularidad Privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería



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

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

El acuerdo adoptado por la CPOTyU, no entra a valorar el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 5 de septiembre de 2022, entre el Ayuntamiento de Villahermosa y el promotor de la Calificación Urbanística de referencia (Pío Cámara, S.A.); ya que, aunque considerándolo acertado en cuanto a regular fundamentalmente las posibles ampliaciones futuras del mismo, es una competencia totalmente municipal.

3.1.16. - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 16/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA GRANJA CINEGÉTICA PARA CRIA Y REPRODUCCIÓN DE PERDIZ ROJA, promovido por AGROPERDIZ, SLU, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU y el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 26, Parcelas 68, 69, 81 y parte de la 1006. No obstante, se observa que también está incluida en el ámbito de la Calificación Urbanística la parcela 1007; así como que, por error, esta última, no fue incluida en las dos exposiciones públicas de que fue objeto la Calificación Urbanística de referencia, motivo que deberá subsanarse mediante la correspondiente corrección de errores.
- **Acceso previsto a la/s Parcela/s:** Desde camino que conecta con el camino del Orujo
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, al estar las parcelas afectadas por la Calificación Urbanística incluidas en el Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, dentro del Ámbito de Protección Arqueológica A6 “Huelma”
- **Superficie total entre las cinco parcelas vinculadas:** 86.229,00 m²s
- **Superficie construida:** 7.422,04 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto par la Instalación de una Granja Cinegética para la cría y reproducción de la Perdiz Roja, diciembre de 2022. José Luis Herencia Moreno, Ingeniero Técnico Forestal.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción mas detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

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

Las Instalaciones de la Granja constarán de las siguientes Zonas:

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

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

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

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

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 50, de 13/marzo/2023.
- Diario La Tribuna de 13/marzo/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 26 de abril de 2023 (Entrada nº 1.569.993).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 11 de julio de 2023.

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.castillalamanca.es



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

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

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

-Informe, con condiciones, del Servicio de Medio Ambiente (Expte.: CON-CR-21-5759), de fecha 22 de abril de 2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca el hecho de que se refiere a una ubicación diferente a la de la Calificación Urbanística de ahora, puesto que localiza la Granja Cinegética sobre las parcelas 146, 200, 201, 212 y 215 del polígono catastral 17 del T.M. de Villanueva de los Infantes.

- Informe de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00457) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 31 de agosto de 2023, debe someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental simplificada en los términos que determina la Ley 2/2020, de Evaluación Ambiental de Castilla la Mancha, debiéndose evaluar de forma conjunta la Instalación de la Granja Cinegética (Polígono 26) y la Nave en la que se llevará a cabo la cría de los perdigones (Polígono 43).

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



7. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
- D. Antonio Mateo Sánchez, manifiesta que como los expedientes están “vivos”, hasta que se celebra Comisión, es necesario informar que aquí ha habido modificaciones: se ubica en un polígono que agrupa 4 parcelas. En una zona quieren montar la instalación y en otra criarlos. Cuando se elabora el Informe de Ponencia Técnica, no estaba el Informe Ambiental pero ahora si lo tiene por ello propone dejar pendiente ya que se determina que necesita Evaluación de Impacto Ambiental.
Se ha valorado con D. Jesús Motos Martínez- Esparza, y se entiende que a la vista de que deben someterse a E.I.A. de forma conjunta las dos zonas, se formula propuesta a esta Comisión para dejarlo pendiente a expensas de E.I.A.
 - Se incorpora representante Diputación siendo las 13:06 horas

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA AL MISMO, por considerar en base a lo que establece el Artículo 8.1., segundo párrafo, de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla la Mancha, que la Granja Cinegética de referencia, según el Informe de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00457) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 31 de agosto de 2023, debe someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental simplificada en los términos que determina la Ley 2/2020, de Evaluación Ambiental de Castilla la Mancha, debiéndose evaluar de forma conjunta la Instalación de la Granja Cinegética (Polígono 26) y la Nave en la que se llevará a cabo la cría de los perdigones (Polígono 43).

4.2- INSTALACIONES PROVISIONALES

4.2.1. - DAIMIEL - Expediente 20/2023 para PRÓRROGA DE ACTIVIDAD PROVISIONAL DESTINADA A ALMACENAMIENTO EXTERIOR DE PALAS EÓLICAS TERMINADAS, promovido por VESTAS MANUFACTURING SPAIN S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 104, Parcela 345a y Polígono 106, Parcela 146a
- **Suelo:** Sector Urbanizable Industrial nº18 “La Sendilla” del POM de Daimiel.
- **Superficie Total de la parcela:** 46.100,00 m²s, de los que 31.101,00 m²s corresponden a la Parcela 345 a y 14.999,00 m²s corresponden a la Parcela 146a.
- **Superficie Ocupada por la Actividad:** 46.100,00 m²s
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Uso y 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):

Inicialmente, el objeto de la presente “Prórroga” de la Autorización Provisional de referencia, era y es el almacenamiento de Palas Eólicas terminadas en las parcelas municipales anexas a la Fábrica para Aerogeneradores que VESTAS MANUFACTURING S.L.U. tiene actualmente en la Avenida de los Vientos s/n de Daimiel.

La necesidad de tener que almacenar temporalmente este tipo de palas, está provocada por el aumento puntual de más producción habitual de las mismas, por lo que le solicitaron al Ayuntamiento de Daimiel la “Cesión Provisional” de dos parcelas colindantes a la Fábrica de “Vestas”, para poder utilizarlas, solo y exclusivamente, con el fin de almacenar el exceso de producción de las mencionadas Palas. La Fábrica a la que va asociada la Licencia provisional que se pretende prorrogar está ubicada concretamente en la parcela PE-04 del Polígono Industrial de Daimiel, y cuenta con una extensión de 205.019,75 m².

El Uso de almacenamiento temporal que se pretende es compatible con los Usos que se establecen en el Plan Parcial del Complejo Industrial Daimiel Alto Guadiana (CIDAG), no tratándose ni de un Uso Prohibido ni de un Uso Residencial.

Las obras realizadas en su momento para el acondicionamiento temporal de las parcelas sobre las que se actuó, concretamente sobre la Parcela 146a, consistieron únicamente en el acondicionamiento, nivelación superficial de la misma, nivelación de rampas, además de su vallado perimetral y colocación de las puertas correspondientes, evitando causar el menor perjuicio al entorno y al medio natural de la zona afectada. Por tanto, quedó justificado en su momento que las obras a ejecutar serían perfectamente desmontables y demolibles, siendo éstas las mínimas e imprescindibles, permitiéndose por tanto la posterior reposición de las parcelas ocupadas temporalmente a su estado original.

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



Para acondicionar temporalmente el suelo de las dos Parcelas, se plantearon las siguientes actuaciones:

- Desbrozado general, nivelación y compactado de la superficie de las dos parcelas habilitadas para el almacenamiento temporal.
- Nivelación y ajuste de rampas entre parcelas para salvar los posibles desniveles.
- Instalación de puerta ligera temporal de 2,00 m de altura en la valla actual de la parcela donde se ubica la fábrica de VESTAS.
- De forma opcional, se planteó también la posibilidad de realizar un vallado provisional (valla móvil de obra) de las zonas habilitadas para el almacenamiento temporal con puertas ligeras para permitir el acceso de las servidumbres de paso.
- También se contempló el desmontaje y acondicionamiento final del terreno, una vez que haya finalizado la Actividad Provisional.
- **Presupuesto inicial Ejecución Material de las Obras Provisionales (Parcela 146a):** 15.500,00 €.
- **Presupuesto actual. como consecuencia de haber realizado en su momento los trabajos de acondicionamiento de la parcela 146a, quedando pendientes de realizar los trabajos previstos para la parcela 345a, que serán abordados ahora como consecuencia de la prórroga de la Licencia Provisional:** 27.000,00 €.
- **Duración de la prórroga de la Actividad Provisional:** 2 años

ANTECEDENTES:

1. La presente Prórroga de la Actividad Provisional de referencia, **igualmente con una duración temporal de dos años**, fue Informada Favorablemente en CPOTyU de sesión del 21 de diciembre de 2020.
2. La remisión del expediente por el Ayuntamiento, fue mediante Registro Electrónico, de fecha 30 de mayo de 2023, con Entrada nº 2.044.546, solicitando Informe para la Prórroga de la Actividad Provisional de “Almacenamiento exterior de Palas Eólicas terminadas”
3. La fecha de la solicitud de “Prórroga” de la Actividad Provisional para poder desarrollar el mencionado “Almacenamiento exterior de Palas Eólicas terminadas”, por parte del promotor de la misma al Ayuntamiento, fue en fecha 4 de mayo de 2023.
4. Continúa existiendo compromiso del promotor respecto del desmantelamiento de las Instalaciones que realice en el caso del requerimiento que efectúe la Administración

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



actuante, sin coste alguno para la misma y sin derecho a indemnización de ningún tipo. Dicho compromiso figura en el Proyecto Técnico aportado, cuyo redactor es el Ingeniero Industrial D. Pedro Aguilera Reija, con visado de fecha 30 de septiembre de 2020.

La valoración del desmantelamiento de todas las Obras Provisionales, realizadas y por realizar, se establece ahora en 27.000 euros.

5. Se aporta nuevo Informe Técnico Municipal, de fecha 16 de mayo de 2023, del que se destacan literalmente los siguientes apartados:

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 diferente para continuar con la actividad provisional actual, salvo la ampliación del vallado en la zona que no se había vallado en el ejercicio anterior.

3.-

a) No existe ningún cambio en la normativa municipal al respecto desde que se obtuvo la información de uso favorable en noviembre de 2020.

b) No se trata de un uso residencial.

4.-La licencia solicitada, ampliación del vallado provisional e instalación de puertas, en la zona de las parcelas que no se vallaron inicialmente, son las mínimas necesarias, siendo, además perfectamente desmontables, y presentando en el proyecto el coste que supondría su desmantelamiento. Se deberá proceder 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 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, valorado en 27.000 €, en caso de que así lo acuerde la Administración de forma motivada.



6.- *El proyecto se recoge el importe que sería necesario para la erradicación de las instalaciones, exigiéndose al propietario la obligación del abono a su costa en caso de ser necesaria la demolición de las instalaciones si se requiriese por la Administración actuante.*

7.- *Se presenta certificado de implantación provisional cuyo técnico redactor es D. Pedro Aguilera Reija, firmado el 3 de mayo de 2023.*

La actividad se desarrolla en una parcela que, en el futuro sector a desarrollar, quedará como parcela lucrativa industrial, pero al no preverse ninguna edificación sobre ella, ni instalaciones fijas o que requieran de cimentación proyectadas por el técnico, a juicio de los técnicos que suscriben, el desarrollo provisional de dicha actividad, no impedirá el futuro desarrollo del sector en el que se emplaza, ya que el desmantelamiento de la misma se limitaría al desmontaje del vallado preexistente.

Igualmente, se prevé que la actividad se desarrolle provisionalmente por un nuevo periodo de 2 años.

6. Se dispone de Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-20-5537) relativo a la finalidad de la Licencia Provisional correspondiente, pero no de la Prórroga de la misma, ya que fue emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible el 17 de diciembre de 2020.

INFORME:

Examinado nuevamente el expediente desde la perspectiva de lo que establecen los Artículos 67 y 172, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, mediante los que se regulan las “Autorizaciones Provisionales de Actividades y Obras”. Se Informa que lo que plantea la presente “Prórroga” de la Licencia Provisional de referencia continúa ajustándose a lo que establecen los mencionados Artículos, de los que se destaca fundamentalmente que:

- Las únicas Obras que se pretenden ejecutar ahora continúan siendo totalmente demolibles, puesto que las mismas únicamente consistirán en acondicionar el suelo que será ocupado, así como el posible vallado metálico perimetral del recinto.
- No ha sobrevenido ningún cambio en la situación urbanística del ámbito de planeamiento (Sector Urbanizable Industrial nº18 “La Sendilla” del POM de Daimiel) en el que se ubica la actividad, desde que se obtuvo la Autorización Provisional inicial, de la que ésta es Prórroga; 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.

**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



- No ha existido ningún cambio en la Normativa Urbanística Municipal al respecto desde que en CPOTyU de sesión del 21 de diciembre de 2020 se Informó Favorablemente la Licencia Provisional que ahora se Prorroga.
- En cuanto al Planeamiento Urbanístico aplicable, el Uso y las Obras Provisionales no están expresamente prohibidas no solo en el Complejo Industrial Daimiel Alto Guadiana, sino en el propio Sector Urbanizable Industrial nº 18, “La Sendilla”, donde se ubican las Parcelas Catastrales sobre las que se pretende desarrollar la Actividad Provisional relativa al Acopio/Almacenamiento temporal.
- Tampoco se trata de un Uso Residencial.
 - Se aprueba en los términos del Informe.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del presente expediente, y teniendo en cuenta por lo que respecta exclusivamente a las competencias urbanísticas de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 INFORMAR FAVORABLEMENTE la Prórroga de la Licencia Provisional de referencia, al considerar que ésta se ajusta a lo que establecen los Artículos 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

No obstante, el Informe Favorable queda **Condicionado** a que antes de que el Ayuntamiento conceda la correspondiente Prórroga de la Licencia a la que irá asociada la Actividad Provisional, se deberá:

-Realizar nueva Consulta Ambiental al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, poniendo en conocimiento del mismo la Prórroga de la Actividad Provisional que fue Informada (Expte.: CON-CR-20-5537) por el mencionado Servicio en fecha 17 de diciembre de 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



En cualquier caso, la Licencia Urbanística que finalmente conceda el Ayuntamiento, además de estar supeditada en todo momento al estricto cumplimiento de lo que al respecto establecen los Artículos citados, queda condicionada igualmente a la Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.

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

El Ayuntamiento deberá aportar, además:

A) Copia de la Licencia Urbanística Provisional, correspondiente a la Prórroga de referencia concedida, y donde figuren las condiciones que se consideren necesarias, que recoge el Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-20-5537) relativo a la finalidad de la Licencia Provisional correspondiente, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible el 17 de diciembre de 2020.

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

C) Transcurrido el plazo de la Prórroga de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada ubicación y la naturaleza de la Actividad.

La duración de la Prórroga de la Actividad Provisional del “Almacenamiento Temporal de Palas Eólicas” de referencia, será igualmente como máximo de dos años, pudiendo plantearse la posible prórroga de la misma, si es que el Ayuntamiento lo encuentra procedente y las circunstancias urbanísticas del Sector Urbanizable Industrial nº 18 “La Sendilla”, en cuanto a desarrollo urbanístico del mismo, continúan siendo las mismas que considera ahora la CPOTyU.

4.2.2. - DAIMIEL - Expediente 24/2023 para PRÓRROGA DE ACTIVIDAD PROVISIONAL DE BAR-MERENDERO DENOMINADO “DONDE SEA”, promovido por D. EVARISTO MARTÍN-BOLAÑOS CARRANZA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación

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



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

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono Catastral nº 168, Parcela 87. Camino de Molemocho.
- **Suelo:** Urbanizable. Sector Residencial 2 “Quintanar”.
- **Superficie de la parcela:** 16.466 m²s, según Catastro.
- **Superficie edificación:** 145,30 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** P.O.M.
- **Documentación Técnica y Autor inicialmente considerada por la CPOTyU en cuanto al acondicionamiento e intervención en la nave de aperos de labranza:** Informe Descriptivo de Adaptación de Nave existente a Bar-Merendero, de fecha mayo de 2011, Redactado por D. Gerardo Alemany Ledesma, Ingeniero Técnico Industrial
- **Duración de la “Prórroga” de Actividad Provisional:** 2 años
- **Uso y descripción considerados en CPOTyU de 20 de octubre de 2011, en CPOTyU de 14 de mayo de 2014, en CPOTyU de 21 de abril de 2017 y en CPOTyU de 23 de diciembre de 2019, fundamentalmente en cuanto a la intervención y acondicionamiento inicial de la nave de aperos de labranza reconvertida a Bar-Merendero:**

Inicialmente se trataba de una nave de aperos de labranza existente situada en una parcela rústica; aunque actualmente según el POM de Daimiel, se trata de Suelo Urbanizable Residencial sin ningún tipo de gestión urbanística en cuanto a Planeamiento de Desarrollo.

La nave era y es de planta rectangular de 15,12 m de largo y 9,61 m de ancho, está realizada con estructura metálica, los cerramientos son de chapa ondulada galvanizada al igual que el recubrimiento de la cubierta. Interiormente, disponía de una solera de hormigón pulido.

Además, también disponía de suministro eléctrico y el agua proviene de un pozo existente en la parcela.

En cuanto a la reforma realizada inicialmente:

La reforma que se realizó, mantuvo el carácter de la edificación existente, de tal forma que todos los elementos empleados fueron materiales prefabricados, lo que favorece y permite que sean fácilmente desmontables.

Las actuaciones llevadas a cabo para adaptar la nave existente a las necesidades de la actividad que se pretendía desarrollar, y que actualmente se desarrolla, fue:

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



- Trasdosado mediante panel tipo sándwich del cerramiento y de la cubierta existentes.
- Se abrieron huecos en el cerramiento para colocar ventanas.
- Interiormente se realizó una distribución con panel desmontable de acabado liso, fácilmente limpiable para realizar los aseos, cocina y almacén.
- Realización de instalación eléctrica vista conforme a normativa vigente.
- Realización de instalación de climatización vista, conforme a normativa vigente.
- Instalación de fontanería y saneamiento de acuerdo con la normativa vigente.
- Adecuación del nuevo local a la normativa contra incendios existente.

Cuadro de superficies útiles resultantes después de la intervención:

Zona de Público	73,45
Barra	15,00
Cocina	19,98
Almacén	11,73
Hall aseos	3,67
Aseo masculino	3,90
Aseos adaptados masculino y femenino	4,00
Superficie total útil	131,73
Superficie total construida	145,30

ANTECEDENTES:

1. La “Prorroga” de la Actividad Provisional de referencia fue Informada Favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesiones de 20 de octubre de 2011, 14 de mayo de 2014, 21 de abril de 2017 y 23 de diciembre de 2019, tratándose ahora de un nuevo periodo de Actividad de 2 años, como lo fue la última prórroga Informada Favorablemente por la CPOTyU, y con el mismo programa funcional de la misma.
2. Remisión del expediente por el Ayuntamiento mediante Registro Electrónico de fecha 3 de julio de 2023, don entrada nº 2.634.445, solicitando Informe para la “Prorroga” de la Actividad Provisional Bar-Merendero.
3. La fecha de solicitud de la Actividad Provisional de Bar-Merendero por el promotor al Ayuntamiento data del 13 de junio de 2023.



4. Se aporta Informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 26 de junio de 2023, donde literalmente consta que:

En relación al Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y en referencia al Expte.: 25/2019 en el que se concedió prórroga de 2 años para la “Autorización de actividad provisional de BAR-MERENDERO” a nombre de Evaristo Martín-Bolaños Carranza, en la parcela 87 del Polígono 168, Camino de Molemocho, y al haber transcurrido 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, cúpleme 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.- 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 2011.

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 Ingeniero Gerardo Alemany Ledesma, visado el 2 de mayo 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.

5. Certificado del Ingeniero Técnico Industrial, D. Gerardo Alemany Ledesma, firmado el 28 de abril de 2023, y visado por el COGITI de Ciudad Real con fecha 2 de mayo de 2023, donde consta que:

Inspeccionadas las instalaciones realizadas en el bar merendero sito en Camino Molemocho, Polígono 168, Parcela 87, DAIMIEL, CIUDAD REAL, pertenecientes a D. EVARISTO MARTÍN BOLAÑOS CARRANZA con DNI 5.647.536 R. y domicilio en CAÑADA MENDOZA N° 33, C.P. 13.250, DAIMIEL (CIUDAD REAL) estas se ajustan a la legislación vigente y en concreto a las condiciones por las cual el Excmo. Ayuntamiento de Daimiel concedió licencia de actividad.

INFORME:

Examinado el presente expediente desde la perspectiva de los que establecen el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU, que regulan la Autorización Provisional de actividades y obras. Se informa como mas significativo que:

- La presente Actividad Provisional, igualmente con una duración temporal de dos años, fue Informada Favorablemente anteriormente por la CPOTyU en sesiones de 20 de octubre de 2011, 14 de mayo de 2014, 21 de abril de 2017 y 23 de diciembre de 2019.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- No ha existido ningún cambio en la situación urbanística del Sector Urbanizable Residencial 2 “Quintanar” delimitado en el POM de Daimiel; ámbito de planeamiento en el que se ubica la actividad desde que se obtuvo la anterior “Prórroga” de Autorización Provisional de referencia.
 - No se ha solicitado la ejecución de ningún tipo de obra diferente a la “Prórroga” de la Actividad Provisional que Informó Favorablemente la CPOTyU de 23 de diciembre de 2019.
 - La duración de la “Prórroga” de la Actividad solicitada consta que será para un periodo de dos años.
 - Las obras provisionales para las que se solicita la Actividad de Bar-Merendero 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 acordase el Ayuntamiento de Daimiel, reflejándose dicha obligación en el registro de la propiedad.
 - Con anterioridad a la concesión de la Licencia Urbanística de la Actividad, en su caso, deberán obtenerse las Autorizaciones e Informes Sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la Actividad Provisional.
- Se aprueba en los términos del Informe.

ACUERDO CPOTyU:

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** de referencia, al considerar que ésta se ajusta a lo que establecen el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la 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 de la LOTAU.

La duración de la Prórroga de la Actividad Provisional del Bar Merendero será de DOS años.

5.- VARIOS

5.1. - BRAZATORTAS - Expediente 33/2022 sobre solicitud de SEGUNDA MODIFICACIÓN de la Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO DENOMINADO

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



“BRAZOINVES I” DE 40,50 MWp E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN ASOCIADA DE 30KV, promovido por CAMPANA ENERGY 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

SÍNTESIS RESUMIDA DEL TRÁMITE ANTERIOR:

1.- Al presente expediente se le Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de sesión del 11 de enero de 2023, de cuyo acuerdo se destaca que:

Las parcelas afectadas del T.M. de Brazatortas por la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, vinculadas a la correspondiente Calificación Urbanística, INICIALMENTE eran las siguientes: 121, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 202, 203, 204, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 323, 419, 420, 421, 422, 423, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 489, 682, 684, 685, 686, 687, 730, 732, 736, 737, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 753, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 814, 815, 816 y 9021.

2.- Posteriormente, en CPOTyU de sesión del 26 de abril de 2023, entre otra cuestión relacionada con el Canon Urbanístico, y como consecuencia del reajuste de las parcelas vinculadas inicialmente a la Calificación Urbanística Otorgada, se acordó que

Al objeto de matizar las parcelas que **FINALMENTE** se verán afectadas por la Calificación Urbanística, a continuación, se especifican de forma expresa, **las parcelas afectadas del T.M. de Brazatortas, y por tanto ocupadas por la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, una vez que han sido excluidas de la Calificación Urbanística Otorgada las parcelas que pone en nuestro conocimiento el Ayuntamiento de Brazatortas:** 121, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 172, 176, 177, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 192, 193, 203, 204, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 240, 241, 242, 243, 247, 248, 249, 251, 252, 253, 254, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 323, 419, 420, 421, 422, 423, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 682, 745, 746, 747, 753, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 776, 815, 816 y 9021.

OBJETO DE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN DE 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



El motivo de, lo que puede considerarse, la segunda modificación de la Calificación Urbanística de referencia, está relacionado con el escrito remitido por el Ayuntamiento de Brazatortas, suscrito por el Sr. alcalde, en fecha 7 de septiembre de 2023, en el que se hace referencia de forma resumida a las siguientes dos cuestiones en concreto:

-En el acuerdo adoptado por la CPOTyU de sesión del 26 de abril de 2023, se citan una serie de parcelas entre las que no figuran tres parcelas que, **SI** van a ser ocupadas por la Planta Solar, ya que las mismas fueron incluidas en Proyecto de Ejecución final de la Planta Solar.

- Comparando la relación de parcelas con las indicadas (en el acuerdo de la CPOTyU de sesión del 26 de abril de 2023) que se ocuparán en el “Proyecto de Ejecución de la planta solar fotovoltaica BRAZOINVES 1, realizado por TYPESA y firmado por D. Alejandro Enrique Navarro Santos en fecha 01 de Agosto de 2022”, se comprueba que en la relación del Acuerdo faltan tres parcelas que sí se ocuparan por la Planta Solar, según se recoge en el mencionado Proyecto, éstas Parcelas son la 732, 736 y 737.

- Se aprueba en los términos del Informe.

ACUERDO CPOTyU:

Analizada detalladamente la naturaleza de la solicitud de la SEGUNDA MODIFICACIÓN del acuerdo adoptado en CPOTyU de sesión del 26 de abril de 2023 respecto de la Calificación Urbanística de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda modificar el acuerdo adoptado entonces, al objeto de matizar que, las Parcelas Catastrales, del Polígono 5 del T.M. de Brazatortas, que definitivamente se verán afectadas por el Parque Solar Fotovoltaico de referencia, y por tanto vinculadas a la Calificación Urbanística Otorgada en CPOTyU de sesión del 11 de enero de 2023 a la mencionada Instalación Solar, serán las que se especifican a continuación:

Polígono Catastral 5 / Parcelas:

121, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 172, 176, 177, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 192, 193, 203, 204, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 240, 241, 242, 243, 247, 248, 249, 251, 252, 253, 254, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 323, 419, 420, 421, 422, 423, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 682, 732, 736, 737, 745, 746, 747, 753, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 776, 815, 816, 9021.

Se puede comprobar por tanto que en la relación final de las Parcelas vinculadas a la Calificación Urbanística que se Modifica, han quedado incluidas las Parcelas 732,

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





736 y 737 del Polígono Catastral 5 del T.M. de Brazatortas, en orden a la solicitud realizada por el mencionado Ayuntamiento.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 13 horas 14 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº

LA PRESIDENTA,

LA SECRETARIA,



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E86A4BD2B7AF744455476A

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