



En Ciudad Real, siendo las 12 horas 25 minutos del día veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés, en primera 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.

**VICEPRESIDENTE.** - D. Manuel Martínez López-Alcorocho, Delegado Provincial de Fomento. Preside en ausencia de la Presidenta que excusa su imposibilidad para asistir.

**VOCALES.-**

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. Ana Isabel Ortego de la Fuente, 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. José Mª Coronado Tordesillas, representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

D. Oscar Ruiz Pérez, representante del Colegio de Abogados.

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

D. Vicente Iborra Pallarés, experto en Urbanismo

D. Mario Sánchez Plaza, experto en Urbanismo



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635



Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

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

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

**SECRETARIO.-** D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Mar Casero Expósito, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

**EXCUSAN.-** Dña. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo

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

D. Jesús Ruiz Blanco, Gabinete Jurídico Delegación Provincial de la Junta.

## ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 29/09/2023, se aprueba por unanimidad.

### 2.- PLANEAMIENTO

**2.1.- BALLESTEROS DE CALATRAVA - Modificación Puntual, que afecta a la Protección Urbanística del inmueble, conocido como “Casa Araújo” ubicado en la Calle Iglesia nº 2 c/v a Calle Virgen, establecida en la Ficha nº 20 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal, pasando de Protección Estructural a Protección Ambiental, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

#### 1.- ANTECEDENTES:

**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](http://www.castillalamancha.es)





- **Entrada del Expediente:** Registro Electrónico del 19 de octubre de 2023. Registro de Entrada nº 4.018.518.
- **Autor Documento Urbanístico y fecha de redacción:** D. Antonio García López, Arquitecto Municipal, 11 de julio de 2023 (firmado el 1 de agosto de 2023)
- **Autor Documento Patrimonial y fecha de redacción:** D. Juan Ángel Ruiz Sabina, Arqueólogo, agosto 2022.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Población:** 367 Habitantes (I.N.E. 1-1-2022)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 15 de diciembre de 2008, D.O.C.M. de 19 de noviembre de 2009.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Ballesteros de Calatrava.

## 2.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

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

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 62, de 29 de marzo de 2023.
- Publicación Diario “Lanza”, de 22 de marzo de 2023.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

### 2º Concertación Interadministrativa:

1.-Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes al T. M. de Ballesteros de Calatrava. No obstante, considerando los objetivos y la naturaleza de la Modificación Puntual, se puede prescindir de la misma.

2.-Respecto de los Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento justifica la SOLICITUD, con fecha 2 de noviembre de 2023, de los siguientes Informes:

#### Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.
- Informe en materia de Accesibilidad de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Ciudad Real.
- Informe de, al menos, una entidad competente en materia de Accesibilidad, concretamente en este caso de la “Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica. Ciudad Real Inclusiva”.

-Respecto al Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU. IPT/CPOTyU que le fue enviado al Ayuntamiento de Ballesteros de Calatrava en fecha 13 de noviembre de 2023, con R. de salida nº 1.123.166.

3.-Informes Sectoriales Determinantes que se aportan: Considerando el objeto y finalidad de la Modificación Puntual del POM de referencia, se considera que el único Informe Sectorial Preceptivo y Vinculante es el que al efecto debe emitir el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes.

En este sentido, se destacan los dos Informes siguientes emitidos al efecto (Expte.: 23/0606), cuyo contenido se sintetiza a continuación:

- Informe del 4 de abril de 2023, del que se destaca el requerimiento que le realizó la Unidad Técnica de la Sección de Patrimonio Cultural del Servicio Cultura al Ayuntamiento de Ballesteros de Calatrava, por considerar que la documentación enviada por este último se consideraba incompleta.
- Informe Favorable del 19 de julio de 2023, condicionando la Aprobación Definitiva a la subsanación concreta de las cuestiones que se recogen en las páginas 14 y 15 del mencionado Informe, emitido por la Unidad Técnica de la Sección de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha.

4.-Otros Informes determinantes que se aportan: Salvo el Informe Determinante al que se hace referencia en el apartado anterior, no se presenta la solicitud de ningún otro Informe Sectorial, ni preceptivo ni vinculante.

5.-Aunque no se aporta Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, se justifica la solicitud que del mismo realizó el Ayuntamiento de Ballesteros de Calatrava en fecha 17 de octubre de 2023

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria del 14 de septiembre de 2023.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

- La pérdida de valores patrimoniales del edificio como consecuencia del avanzado estado ruinoso del mismo, como así justifica el “Estudio de Valoración del Patrimonio en la casa de la Iglesia nº 2 (por error figura nº 1) de Ballesteros de Calatrava” que aporta el Ayuntamiento.
- El avanzado estado de ruina en el que se encuentra el inmueble al que se le cambia la Protección Urbanística. De hecho, cuando se elaboró la Ficha nº 20 del CB y EP del POM, ya figuraba que el estado de conservación del inmueble era “Muy malo”, estado agravado actualmente y que corrobora además el reportaje fotográfico que del inmueble afectado se incorpora en la nueva Ficha modificada.
- La intención del Ayuntamiento de Ballesteros de Calatrava en adquirir la edificación, al objeto de destinarla a Usos Dotacionales Municipales.

### 4.- OBJETO Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El objeto fundamental que provoca que el Ayuntamiento de Ballesteros de Calatrava aborde la Modificación Puntual de referencia es el cambio de Protección recogida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal (CB y EP/POM) para la Ficha nº 20 del mismo, relativa al edificio ubicado en la calle Iglesia nº 2 c/v a la calle Virgen, de forma que pasaría de: **“PROTECCIÓN ESTRUCTURAL CON GRADO A4 A PROTECCIÓN AMBIENTAL CON GRADO A3”**, cambio de Grado que supondrá cambios en las obras permitidas que se podrán realizar en el inmueble al que afecta. Cambio de Protección justificado fundamentalmente por la pérdida de valores del Bien Patrimonial de referencia.

Por lo demás, salvo el cambio de Grado de Protección, la Modificación del CB y EP/POM no supondrá ningún otro cambio, no viéndose afectada ninguna otra característica urbanística de las establecidas para el inmueble en cuanto a la Normativa Urbanística aplicable al mismo que pueda suponer incrementos de Aprovechamiento y/o Edificabilidad.

**El inmueble afectado por el cambio de Protección se corresponde con el elemento nº 07130220041 del Inventario de Patrimonio Cultural.**

En cuanto a las características más significativas del inmueble afectado por el cambio de Protección, son las siguientes:

- Tipo de elemento: Arquitectura civil/Residencial.
- Época: 1920.

**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





- Estilo: Tradicional.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar.
- Ref. Catastrales (2): 8293201VH1989S0001XF y 8293201VH1989S0002MG
- Normativa Urbanística del POM: Clave 11-Residencial Intensiva.

## 5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin consideraciones administrativas de ningún tipo que haya que realizar al respecto, ya que el expediente administrativo correspondiente a la MP/POM se considera correcto y completo.

## 6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin observaciones técnicas de ningún tipo, ya que el Ayuntamiento remitió con fecha 28 de noviembre pasado (Registro nº 4.597.063), la documentación Técnica subsanada, recogida en el apartado nº 6 relativo a Observaciones Técnicas, del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, y que le fue enviado desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento con fecha 13 de noviembre de 2023 (Registro de Salida: 1.123.166), remitido a efectos de lo que establece el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

- Se aprueba en los términos del Informe.
- D. Jesús Motos Martínez-Esparza, pregunta si se plantea la demolición
- D. Antonio Mateo Sánchez, contesta que no, tendrían que pedir Informe de Patrimonio.
- D. Jesús Motos Martínez-Esparza, explica que si llegara el caso deberían pedir Informe del Servicio de Medio Natural.
- D. Enrique Jimenez Villalta, responde que efectivamente tendrían que pedir Informe de Patrimonio

### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del nuevo Documento Técnico refundido en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del





mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

**2.2. – CABEZARRUBIAS DEL PUERTO- Estudio de Detalle que afecta al “Trazado de una calle de nueva apertura definida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que comienza en la Ronda de Miguel Hernández nº 53, a la que es semiperpendicular, y que discurre de forma semiparalela a la calle Ramón y Cajal”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

### 1.-ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** Mediante correo ordinario del 29 de mayo de 2019 (Entrada nº 1.875.585 y mediante Registro Electrónico del 27 de noviembre de 2023 (Entrada nº 4.560.646)
- **Autor Documento Urbanístico:** Vicente Jiménez Ávila. Arquitecto Técnico.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** 27 de septiembre de 2021.
- **Población:** 484 Habitantes (I.N.E. 1-1-2022)
- **Promotor Estudio de Detalle:** Según el Informe Técnico Municipal de fecha 3 de agosto de 2021 es D. Antonio Caballero Belmonte, como propietario de los terrenos; aunque según figura en el Estudio de Detalle, la redacción de este último es consecuencia del encargo realizado por el Ayuntamiento de Cabezarrubias del Puerto.

**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](http://www.castillalamancha.es)





- **Informe Técnico Municipal relativo a la viabilidad urbanística del Estudio de Detalle de referencia:** Se aporta, fue emitido en fecha 3 de agosto de 2021. Se destaca del mismo la ausencia de referencias de ningún tipo a que el Documento Técnico del Estudio de Detalle se ajuste a lo que para este tipo de Documento Urbanístico establecen los Artículos 72 al 75 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y 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.

Sin embargo, sí que se justifica la posibilidad de admitir el Estudio de Detalle, puesto que está recogido en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano; así como que el Uso Industrial, al que irá destinada la construcción que se ubicará en el suelo neto resultante de la modificación parcial del trazado del Vial de Nueva Apertura, también lo esté.

- **La exposición pública del Estudio de Detalle, y comienzo del procedimiento administrativo del mismo, se realizó mediante:** acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión celebrada el 26 de marzo de 2019.

- **Exposición Pública realizada:**

- DOCM nº 78, de 23 de abril de 2019.
- La Tribuna de Ciudad Real, de 23 de abril de 2019.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones presentadas, según Certificado de fecha 24 de mayo de 2019, emitido por la Secretaria del Ayuntamiento.

- **Trámite Administrativo seguido por el Estudio de Detalle de referencia y envío a la CPOTyU para su Informe (Técnico-Jurídico) Preceptivo:** Artículo 38.1.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 Artículo 145 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

## 2.-INFORMES SECTORIALES APORTADOS:

Se aporta Informe Ambiental, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de febrero de 2021.

## 3.-ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE:

La posibilidad de admitir el Estudio de Detalle de referencia está contemplada en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Cabezarrubias del Puerto, concretamente en el Artículo 2, relativo a Desarrollo, del Capítulo Preliminar de las Ordenanzas de la Edificación.

El Viario de Nueva Apertura (cuyo trazado “parcial” ahora se pretende modificar), es producto de la Modificación Puntual nº 1 del PDSU de Cabezarrubias del Puerto, Aprobada Definitivamente en CPU de sesión del 22 de junio de 1993, siendo uno de los





objetivos en aquel momento conectar la Ronda de Miguel Hernández con la Piscina Municipal y con las Viviendas ubicadas en las inmediaciones de ella.

Veinte años después, en CPOyU de sesión del 19 de marzo de 2013, se Aprobó Definitivamente la Modificación Puntual nº 2 del PDSU, cuyo objetivo, entre otras cuestiones, era modificar “parcialmente” el trazado del mencionado Viario de Nueva Apertura, puesto que se comprobó la existencia de un error en el trazado original del mismo, ya que este no era totalmente recto, sino ligeramente quebrado. En aquella ocasión, la justificación de la MP nº2/PDSU propuesta se basó fundamentalmente en: *“Reajustar los límites de Suelo Rústico Reclasificado a Suelo Urbano mediante la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del PDSU de Cabezarrubias del Puerto, acordada en CPU de sesión de 22 de junio de 1993.*

*El mencionado reajuste recogería el Suelo Rústico que, posiblemente por error, no fue Reclasificado en el año 1993, ya que entonces el motivo fundamental de la Modificación Puntual era facilitar la construcción de Viviendas Protegidas”.*

Transcurridos 30 años desde que en el año 1993 se delimitó inicialmente el Viario de referencia, sin que el mismo se haya ejecutado, se plantea el presente Estudio de Detalle, al objeto de modificar parcialmente su trazado, concretamente en la parte del arranque del mismo, a la altura de la Ronda de Miguel Hernández nº 53, todo ello con la intención de que el propietario del suelo afectado pueda disponer de una parcela neta que tenga forma regular y con una superficie suficiente al objeto de promover la construcción de una Nave Industrial cuyo Uso irá destinado a “Mielería”

#### 4.-OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

La Modificación parcial del trazado del “Viario de Nueva Apertura” se localiza en la Parcela 511 del Polígono Catastral de Rústica 2 del T.M. de Cabezarrubias del Puerto, correspondiéndose con la Referencia Catastral: 7250406UH9775S0000ZF; de la que, según el PDSU, la mayor parte de ella está Clasificada como Suelo Urbano Consolidado, ya que tiene frente y acceso desde la Ronda de Miguel Hernández, estando Clasificado el resto de suelo como Rústico de Reserva.

La justificación de la redacción del Estudio de Detalle es mejorar el reparto de la edificabilidad en los solares edificables que quedarán situados a ambos lados del nuevo Trazado parcial del Viario de Nueva Apertura previsto. Los dos nuevos solares edificables estarán ubicados en esquina y tendrán fachada tanto al tramo del viario modificado y a la Ronda de Miguel Hernández. Sobre uno de los solares resultantes, el propietario de toda la parcela catastral afectada por el Estudio de Detalle pretende edificar una Nave Industrial que tendrá una planta totalmente rectangular, adaptada en cuanto a dimensiones al Uso que tendrá la futura edificación. El Uso Industrial está regulado y permitido, entre otros, en los Artículos 29 y 34 del PDSU.





La parcela catastral sobre la que discurre la parte del Vial cuyo trazado se modifica, tiene una superficie de 3.455,00 m<sup>2</sup>s, de la que el viario ocupa una superficie de 490,00 m<sup>2</sup>s, correspondiente a un vial de 9,00 m de anchura con una longitud de 54,45 m.

Con el presente Estudio de Detalle se modifica el Trazado del nuevo vial delimitado dentro de la mencionada Parcela Catastral para no afectar a otras propiedades, con la intención de delimitar dos nuevas parcelas a ambos lados del nuevo trazado parcial, dotando así a las parcelas netas edificables resultantes de un mejor aprovechamiento urbanístico en cuanto a edificabilidad.

De esta forma, quedará una parcela neta edificable ubicada en la zona Norte del nuevo trazado con 15,50 m dando fachada a la Ronda de Miguel Hernández y con una superficie total de 778,00 m<sup>2</sup>s; y otra parcela neta edificable ubicada en la zona Sur con 7,50 m, igualmente con fachada a la Ronda de San Miguel y con una superficie total de 2.172,00 m<sup>2</sup>s.

La parte del viario cuyo trazado se modifica, no afecta por tanto a ningún otro propietario, ya que el resto del trazado previsto en el PDSU continúa siendo el mismo en todo su recorrido siendo de diferentes titulares.

El ámbito del presente Estudio de Detalle afecta a la parte de la Parcela Catastral que está Clasificada como Suelo Urbano Consolidado, de forma que como consecuencia de la modificación del trazado se establecen las nuevas alineaciones de la calle de nueva apertura en ese ámbito, de forma que se favorece la construcción en la parcela de Suelo Neto resultante ubicada al Norte.

Se destaca, en cuanto al Uso de la futura Nave Industrial que se pretende edificar, que irá destinado a “Mielería”, poniendo así en valor la miel recolectada en la zona con un etiquetado ecológico y claro donde el consumidor no tenga ninguna duda de su procedencia, redundando todo ello en un intento claro de aportar una Industria para el pueblo, evitando así el despoblamiento constante que sufre Cabezarrubias del Puerto, ayudando a la recuperación de la “España Despoblada”.

## 5.-CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Antes de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de referencia, el expediente administrativo deberá complementarse con los siguientes Informes Sectoriales:

-Informe en materia de Accesibilidad de la Delegación Provincial de Bienestar Social, ante la posible previsión de la Urbanización del tramo del trazado del Vial de Nueva Apertura que se modifica.

-Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir relativo a las posibles afecciones por “Zonas Inundables” a las que hace referencia la Disposición Transitoria 6<sup>a</sup>, punto 1, relativa al “Régimen transitorio en la consideración de la publicación de la cartografía de zonas inundables en la planificación urbana y en la determinación de los

**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





municipios a los que se les aplica el régimen especial”, del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el caso de existir la mencionada afección, deberá incorporarse la cartografía de los ámbitos de las “Zonas Inundables detectadas y las correspondientes limitaciones a los usos que se determinen”, estas deberán quedar recogidas en un Anexo al Documento Técnico con el que se corresponde, debiendo incluirse la cartografía procedente del visor del SNCZI en la que se recoja la Zona Inundable, incluyendo además las posibles limitaciones a los Usos que establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, esto último en relación directa con el Articulado de Normativa Urbanística con la que están directamente relacionados. Anexo al Documento Técnico que deberá ser Informado nuevamente por la Confederación Hidrográfica correspondiente.

## 6.-OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Al margen de lo acertado, o no, de la formulación del presente Estudio de Detalle, en cuanto a los objetivos que se persiguen con la redacción de este, sobre todo por lo particular de la modificación parcial del trazado del “Viario de Nueva Apertura” contemplado en el PDSU.

Se considera que el Documento Técnico del Estudio de Detalle deberá ajustarse y justificar, **siempre antes de la Aprobación Definitiva de este y en la parte concreta que corresponda en función de la finalidad**, a lo que 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 fundamentalmente los Artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en especial en cuanto a este último. Esta Observación ya se le indicó al Ayuntamiento de Cabezarrubias del Puerto en el escrito dirigido al mismo en el escrito remitido desde el Servicio de Urbanismo en fecha 4 de junio de 2019 (R. de Salida nº 561.651).

En especial, y entre otras observaciones, deberán:

- Concretar, cuando y de qué forma se ejecutará el viario parcial cuyo trazado se modifica, ya que no se hace referencia de ningún tipo a este particular, y al que harán frente las dos nuevas parcelas de Suelo Urbano Consolidado que se obtendrán como consecuencia del cambio de Alineaciones correspondiente. Se sugiere por considerarse lo más adecuado que, llegado el momento, la mencionada Urbanización, podría ser llevada a cabo mediante la Redacción del correspondiente Proyecto de Obra Pública Ordinaria.
- Relacionado con el apartado anterior, deberán incorporar un Plano de Ordenación, a los que hace referencia el Artículo 75. 3. c) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en el que se especifiquen a escala adecuada para facilitar su entendimiento, además de la Ordenación de las Alineaciones y Rasantes, las dimensiones formales y superficiales tanto del viario que se modifica como del tramo de la Ronda de Miguel Hernández que se ve afectado por el Estudio de Detalle, y que coincide con





el frente de la parcela Catastral: 7250406UH9775S0000ZF, debiendo especificar, sobre todo en el trazado del viario modificado, la anchura de la caja viaria y los acerados correspondientes.

- Identificar gráficamente, en el ámbito del Suelo de la Parcela Catastral afectada, las zonas y las superficies de cada una de estas, correspondientes tanto al Vial de Nueva Apertura que se modifica, como al Suelo Neto Urbano Consolidado resultante que queda ubicado a cada lado de dicho Vial, identificando además el Suelo Rústico de la mencionada Parcela Catastral que continuará con ésta última Clasificación. En cualquier caso, deberá recogerse expresamente en el Estudio de Detalle que este último no altera el Suelo Rústico al que se hace referencia, por lo que la Unidad Urbana se limita al Suelo Urbano Consolidado; descartándose, por tanto, cualquier afección del Estudio de Detalle respecto del mencionado Suelo Rústico.
  
- Justificar, en aplicación de la Normativa Urbanística recogida en el PDSU, la Edificabilidad Industrial Neta que se podrá materializar en el nuevo Suelo Neto Industrial resultante, antes y después de Modificar las Alineaciones, como consecuencia igualmente de la modificación parcial del trazado del Vial de Nueva Apertura que facilitará el Estudio de Detalle.
  - Se aprueba en los términos del Informe.
  - D. Vicente Iborra Pallarés, pregunta si la modificación es porque le viene bien al solicitante por la forma de la nave. Pregunta: ¿Porque entiendo que es imposible pasarlo por arriba? Entiende que así haría menos quiebro el viario.
  - D. Antonio Mateo Sánchez entiende que sería posible.
  - D. Enrique Jiménez Villalta, pregunta si ¿para la ejecución de la nave es necesario el vial?
  - D. Manuel Martínez López-Alcorocho, contesta que seguramente el vial no se ejecute en su totalidad.
  - Se debate sobre la posibilidad de que se valore plantear el trazado de la calle de otra forma.
  - D. Antonio Mateo Sánchez entiende que ya lo han valorado previamente para llegar a la conclusión de que el trazado final sea el que plantean. No obstante, se les puede sugerir alguna cuestión.
  - D. Mario Sánchez Plaza, pregunta si se les ha sugerido que adapte las instalaciones a la forma de la calle.
  - D. Manuel Martínez López-Alcorocho, responde: saldrá adelante con esta estructura, pero no otra por problemas de propietarios colindantes.
  - D. Miguel Pizarro Quintanar, entiende que la Administración debe favorecer que se desbloquee el asunto siempre que el resto de documentación técnica sea acorde a normativa.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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, **y a la vista de los antecedentes en cuanto al tiempo transcurrido desde que se delimitó el Viario de Nueva Apertura cuyo trazado ahora se modifica parcial y puntualmente**, acuerda emitir como INFORME TÉCNICO JURÍDICO del Estudio de Detalle las Consideraciones Administrativas y las Observaciones Técnicas que figuran en los apartados números 5 y 6 respectivamente del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOT y U

En cualquier caso, con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle, deberá complementarse el Expediente Administrativo y subsanarse el Documento Técnico del mismo, respecto de las **CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS Y OBSERVACIONES TÉCNICAS** que figuran respectivamente en los apartados 5 y 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

Complementos y subsanaciones que deberán ser comprobados de forma expresa por los **Servicios Técnicos Municipales**; cuyo Informe, junto con el correspondiente acuerdo de Ayuntamiento Pleno donde se acuerde la Aprobación Definitiva del presente Estudio de Detalle nos deberán ser remitidos.

Aprobado Definitivamente el Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento, 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.

**2.3. – DAIMIEL – Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta del inmueble ubicado en la calle Don Quijote nº 35 (anteriormente nº 27), localizado sobre Suelo Urbano Consolidado, Calificado como Dotacional Zona Verde (Clave 9/Espacios Libres) en el Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación.**

**1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 15 de septiembre de 2023. R. Electrónico nº 3.542.249.
- **Documento Técnico de Valoración y autor:** Informe relativo al “Cálculo del Justiprecio Expropiatorio”, de fecha 9 de mayo de 2022. TINSA (Tasaciones Inmobiliarias, SAU,

**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





Sociedad Tasadora reconocida por el Banco de España). Redactado por D. Francisco Artigas Figueras. Arquitecto.

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Población:** 17.680 Habitantes (I.N.E. 1-1-2022)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPOTyU de 26 de febrero de 2009, DOCM de 11 de noviembre de 2009 y BOP de Ciudad Real de 9 de diciembre de 2009.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

## 2.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación, según establece el Artículo 192.6 del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con el Artículo 149 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.

### 1º Antecedentes más significativos e Información Pública del Procedimiento Administrativo:

- Mediante Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria celebrada el 3 de abril de 2023, se acordó:

1-El inicio de la tramitación del Expediente de Expropiación de referencia.

2-Abrir un periodo de exposición pública por término de un mes, mediante inserción en el DOCM y en un periódico de los de mayor difusión en la provincia, además de en el tablón de anuncios de la administración actuante y en la página web de esta.

3-La notificación individualizada de la tasación a todas las personas que aparezcan como titulares de Bienes y Derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, al objeto de que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes contado a partir de la notificación.

- Anuncio insertado en la página web del Ayuntamiento de Daimiel, mediante el enlace correspondiente a “Información de expedientes en tramitación. Ayuntamiento de Daimiel”
- Publicación DOCM nº 81, de 27 de abril de 2023.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 18 de abril de 2023.





- Publicación BOE nº 137, 9 de junio de 2023. Esta última publicación realizada al no haber podido practicarse la notificación oportuna tanto por desconocimiento en cuanto el lugar de la notificación realizada respecto de algunos titulares Registrales, como a efectos de la puesta en conocimiento de otros posibles interesados desconocidos por el Ayuntamiento.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública realizados, según recoge el Certificado Municipal de fecha 17 de julio de 2023.
- El Ayuntamiento también acredita, además, la “Notificación individualiza” realizada respecto de la puesta en conocimiento de la tasación correspondiente, enviada a todas las personas que aparecen en el expediente como titulares de Bienes y Derechos, y a los que se les dio traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, al objeto de que se pudiesen formular las alegaciones que procediesen en el plazo establecido de un mes, contado a partir de la fecha de la notificación.

-Se destaca de la mencionada Notificación individualizada, la conformidad de los Titulares notificados con el Valor de Expropiación finalmente puesto en su conocimiento (65.727,00 euros).

## **2º Remisión del expediente de Expropiación por Tasación Conjunta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al objeto de su Aprobación:**

- Mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de fecha 17 de noviembre de 2023.

## **3. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL INMUEBLE EXPROPIADO:**

**-Finca Registral nº:** 13.968 del Registro de la Propiedad de Daimiel.

**-Tomo:** 1.135

**-Libro:** 618

**-Folio:** 190

**-Referencia Catastral del suelo/parcela:** 6745505VJ4264N

**-Referencias Catastrales de las viviendas existentes sobre la parcela:**

-6745505VJ4264N0001MD

-6745505VJ4264N0002QF

-6745505VJ4264N0003WG

## **4.- DESCRIPCIÓN DE LOS MOTIVOS Y OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN:**

El Ayuntamiento de Daimiel aborda el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de referencia después de haber intentado, sin éxito, en el año 2008, de forma infructífera dada lo repartida que está la propiedad en cuanto a unos 23 titulares registrales y a sus correspondientes usufructuarios, la compra de las tres viviendas que se ubican 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](http://www.castillalamancha.es)





el suelo de la Parcela Catastral de la calle Don Quijote nº 35, cuyas construcciones datan de 1930.

Resulta determinante tener en cuenta, a efectos del Valor de Tasación finalmente adoptado, el hecho de que en el año 2008 la negociación municipal en cuanto a la adquisición entonces del inmueble de la calle Don Quijote nº 35 se estableciese en 65.727,00 euros, valor procedente del Informe Técnico Municipal de Valoración de fecha 13 de agosto de 2007, consecuencia este último del “Convenio Urbanístico del PAU de la Unidad de Actuación Taray Residencial 1” de fecha julio de 2006.

El mencionado suelo está Clasificado en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel como Suelo Urbano Consolidado con la Calificación de “Dotacional Zona Verde”, ya que al ser colindante por su parte con posterior con la Zona Verde creada como consecuencia del desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación “UA-Taray Residencial 1” (Sol de Taray), cuestión por la que la adquisición fue acordada inicialmente por el Ayuntamiento al objeto de comunicar dicha Zona Verde con la calle Don Quijote, consiguiendo así dar un servicio directo a ese espacio urbano con déficit de Espacios Libres de Uso Público (Zonas Verdes).

En cuanto al Informe relativo al “Cálculo del Justiprecio Expropiatorio” aportado por el Ayuntamiento de Daimiel, a continuación, se reflejan los datos más significativos que se recogen en el mismo:

-Ordenanza Urbanística del POM de Daimiel, aplicable al suelo objeto de Expropiación: “Clave 9/Espacios Libres”, con la consideración de Sistemas Locales Públicos.

-Superficie Catastral del suelo: 314,00 m<sup>2</sup>s, correspondiente a la Referencia Catastral: 6745505VJ4264N.

-Valor del Suelo, aplicando la fórmula del “Residual Estático”: 29.028,00 euros

-Valor final del Suelo a efectos de Justiprecio: 29.028,00 euros.

-Valor Unitario del Suelo: 29.028,00 euros/314,00 m<sup>2</sup>s = 92,45 euros/ m<sup>2</sup>s

-Premio de Afección: 5%/29.028,00 euros= 30.479,40 euros.

**-VALORACIÓN TOTAL DE TASACIÓN A EFECTOS DE EXPROPIACIÓN, SEGÚN INFORME DE TINSA: 30.479,40 euros**

No obstante, se advierte que en la Hoja de Precio notificada de forma individual a los titulares de Bienes y Derechos se estableció como Justiprecio a efectos de Expropiación, el valor fijado en el año 2007 como valor inicial de los terrenos, considerándose incluido en él el Premio de Afección correspondiente, y 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 estableció en 65.727,00 euros para el total de la finca, a razón de 314,00 m<sup>2</sup>s x 209,32 euros/m<sup>2</sup>s, valores que se corresponderían con los establecidos en el Informe Técnico Municipal de Valoración de fecha 13 de agosto de 2007, consecuencia este último del “Convenio Urbanístico del PAU de la Unidad de Actuación Taray Residencial 1” de fecha julio de 2006.

Con la adopción de este Valor de Expropiación, el Ayuntamiento de Daimiel descarta por tanto el Valor de Expropiación determinado por TINSA en su Informe relativo al “Cálculo del Justiprecio Expropiatorio”, de fecha 9 de mayo de 2022.

**5.- VALOR DE TASACIÓN ADOPTADO FINALMENTE A EFECTOS DE EXPROPIACIÓN: 65.727,00 euros.**

**6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, ya que el procedimiento administrativo seguido por el Ayuntamiento de Daimiel se ajusta a lo que al respecto establece el Artículo 192, puntos 2, 3, 4, 5, y 6 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la LOTAU.

**7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

Sin Observaciones relativas a la Documentación Técnica de la Valoración, ya que se considera completa y ajustada a lo que establece el Artículo 192, punto 1, letras a), b), c), y d) del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la LOTAU.

No obstante, en este momento procedimental, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo debe pronunciarse únicamente sobre la justificación del Proyecto de Expropiación formulado por el Ayuntamiento de Daimiel, así como del Procedimiento Administrativo seguido por el mismo.

- Se aprueba en los términos del Informe.

**ACUERDO CPOTyU:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de 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 acuerda:

**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.-APROBAR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA de referencia, tanto por considerar justificados los motivos que han provocado que el Ayuntamiento de Daimiel haya recurrido a la formulación del mismo, como por encontrar ajustado el Procedimiento Administrativo seguido en cuanto a lo que establece el Artículo 192, puntos 2, 3, 4, 5, y 6 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Por tanto, la CPOTyU no entra a deliberar sobre la posible disconformidad con el “Valor Total de Expropiación a efectos de Tasación” establecido en 30.479,40 euros en el Informe relativo al “Cálculo del Justiprecio Expropiatorio”, de fecha 9 de mayo de 2022 elaborado por TINSA, ni con el Valor de Expropiación finalmente adoptado, establecido en 65.727,00 euros, procedente del Informe Técnico Municipal de Valoración de fecha 13 de agosto de 2007, consecuencia este último del “Convenio Urbanístico del PAU de la Unidad de Actuación Taray Residencial 1” de fecha julio de 2006, en el que se basa el Valor de Expropiación finalmente adoptado por el Ayuntamiento de Daimiel.

2.- Comunicarle al Ayuntamiento de Daimiel, en base a lo que establece el Artículo 192, puntos 7 y 10 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, que el acuerdo adoptado por la CPOYU en cuanto a la Resolución Aprobatoria del presente expediente Expropiatorio deberá serle notificado por el mencionado Ayuntamiento a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, debiendo otorgarles un plazo de veinte días para que puedan manifestar por escrito y ante el Órgano competente para resolver (Jurado Regional de Valoraciones de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha), su disconformidad con la Valoración establecida en el Expediente Expropiatorio Aprobado.

3.- Remitirle al Jurado Regional de Valoraciones el acuerdo adoptado por la CPOTyU, así como el Expediente Administrativo completo de este; en el que, entre otra documentación se encuentran:

-El Informe relativo al “Cálculo del Justiprecio Expropiatorio”, de fecha 9 de mayo de 2022. TINSA (Tasaciones Inmobiliarias, SAU. Sociedad Tasadora reconocida por el Banco de España): D. Francisco Artigas Figueras. Arquitecto, en el que se basa la Resolución del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de referencia, al objeto de que continúe el Procedimiento Administrativo del mismo ante el mencionado Jurado Regional.

- El Informe Técnico Municipal de Valoración de fecha 13 de agosto de 2007, consecuencia este último del “Convenio Urbanístico del PAU de la Unidad de Actuación Taray Residencial 1” de fecha julio de 2006, en el que se basa el Valor de Expropiación finalmente adoptado por el Ayuntamiento de Daimiel.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635



### 3.- SUELO RÚSTICO

**3.1.1. - BRAZATORTAS - Expediente 26/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “ACEBUCHE SOLAR” DE 49,88 MWp E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN ASOCIADA DE 30KV, promovido por ACEBUCHE SOLAR S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** La Instalación Solar Fotovoltaica (PSF) denominada “Acebuche Solar” estará situada en los parajes “Ojuelo y Taza de Plata”, toda ella íntegramente en el T. M. de Brazatortas (Ciudad Real), a una distancia aproximada de 2,50 km al noreste del casco urbano de la mencionada localidad. Las instalaciones de la PSF de referencia ocuparán diferentes Parcelas de los Polígonos 1, 2, 3, 4, 5, 23 y 24 del catastro de rústica de Brazatortas.

- **Los Polígonos Catastrales y las Parcelas de ellos, afectadas del T.M. de Brazatortas por la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, según la corrección de errores publicada en el DOCM nº 84 del 3 de mayo de 2023, serán las siguientes:**

**Polígono 1/ Parcelas:** 284, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 298, 299, 300, 312, 313, 318, 319, 482, 9004, 9005.

**Polígono 2/ Parcelas:** 1, 135, 9001, 9002, 9003.

**Polígono 3/ Parcelas:** 145, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 259, 260, 261, 264, 266, 267, 269, 270, 272, 319, 320, 322, 348, 396, 9001, 9002, 9003, 9004, 9013, 9014.

**Polígono 4/ Parcelas:** 94, 96, 177, 178, 179, 180, 181, 184, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 201, 202, 203, 209, 210, 213, 214, 221, 222, 223, 229, 230, 241, 330, 370, 447, 468, 486, 9001, 9010, 9013, 9014, 9026.

**Polígono 5/ Parcelas:** 212, 213, 481, 482, 551, 552, 553, 681, 682, 730, 732, 736, 745, 746, 747, 768, 769, 774, 775, 776, 814, 815, 9002, 9003, 9021.

**Polígono 23/ Parcela:** 9016

Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635



**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



**Polígono 24/ Parcelas:** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 49, 73, 74, 145, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 160 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 442, 9003, 9015.

- **Acceso previsto a los 6 Subcampos/Islas:** Desde el camino público “Del Puerto de la Coja”, el cual atraviesa la Instalación de la PSF de sur a norte. Este camino es accesible públicamente desde la carretera N-420 a la altura del PK 143,50. Además, también se puede acceder a la PSF desde los caminos públicos del Ojuelo y el de Veredas.
- **La Subestación Elevadora de la PSF, denominada “SE Ojailén 400 KV”, en un futuro, se ubicará en las parcelas:** 500, 551, 552 y 553 del polígono catastral 5.
- **Suelo:** Rústico de Reserva en su mayor parte, así como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por diferentes afecciones Sectoriales.
- **Superficie vallada por la ISF entre los 6 recintos que la componen:** 92,39 Has. (97,62 Has. Según la DIA)
- **Superficie ocupada por la ISF entre los 6 recintos que la componen:** 24,89 Has
- **Longitud total del vallado perimetral:** 12.796,00 m (13.543,00 m según la DIA)
- **Altura de las Instalaciones:** Todas las Instalaciones de las que dispondrá la PSF de referencia más sus Infraestructuras de Evacuación tendrán menos de 8,50 m. No obstante, y por lo que respecta a los postes eléctricos que se instalen para salvar determinados cruces, y que sirven de puente donde la Línea de Evacuación pasa de ser subterránea a aérea, volviendo de nuevo a ser subterránea, y que superen los 8,50 m, se considera que estarían permitidos puesto que superar la mencionada altura máxima está justificada por las necesidades funcionales de la propia Instalación Solar Fotovoltaica.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto Técnico Administrativo de la “Instalación FV Acebuche Solar”, febrero de 2022. IGNIS Energía, Mercedes de la Sota Iturralde, Ingeniero Industrial del ICAI.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Calificación Urbanística de referencia plantea la Instalación y posterior explotación de una Planta Solar Fotovoltaica con una potencia pico de 49,88 MWp, una potencia en inversores de 40 MW y una capacidad de acceso de 35,93 MWn de potencia nominal en el punto de conexión, compuesta por un total de 92.372 módulos de 540 Wp de potencia máxima, instalados sobre 1.184 seguidores a un eje y conectados a un total de 16 inversores de 2.500 kVA (configuración por inversor: 28 módulos por serie, y entre 160 y 236 series en paralelo), que se completan con 11 centros de transformación, 6 de 2.500 kVA y 5 de 5.000 kVA, unidos entre sí mediante tres circuitos subterráneos de 30 kV que discurren por los distintos recintos de la planta hasta que se agrupan para llegar, tras recorrer aproximadamente 5.238 m, a la Subestación elevadora ST Ojailen 400/30 kV, común a otros promotores del nudo, al igual que la conexión de ésta con la Subestación ST Brazatortas 400 kV, propiedad de Red Eléctrica de España (REE). La línea eléctrica de conexión entre ambas Subestaciones será aérea.





Toda la PSF más sus Infraestructuras de Evacuación se desarrollan íntegramente en el T.M. de Brazatortas, no viéndose afectado ningún otro municipio. La vida útil estimada para este proyecto se estima que será de 30 años.

La PSF “Acebuche Solar” se compone de 6 subcampos solares/islas. La zona seleccionada para la implantación de la misma son amplias zonas de labor, a las cuales se accede desde caminos rurales, y que se encuentran encuadradas en áreas antropizadas donde se han llevado a cabo actividades tradicionales como la agricultura o la ganadería.

Estará integrada, además de los correspondientes campos solares con sus respectivos centros de transformación, por una red de viales internos que dará acceso a los seguidores y centros de transformación (CT) desde las puertas de entrada, un taller-almacén, almacén de residuo y otros equipos auxiliares, todos ellos distribuidos en zonas físicamente separadas, pero interconectadas por líneas eléctricas

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 21.705.203,78 €.

**ANTECEDENTES:**

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCMs nº 68, de 10 de abril de 2023 y nº 84, de 3/mayo/2023. Esta última publicación a efectos de corrección de errores de la anterior, en cuanto al listado de parcelas afectadas por el Proyecto de la Instalación Solar de referencia.
  - Diario Lanza Digital, de 3/mayo/2023.
  - BOPs/Ciudad Real nº 66, de 4/abril/2023 y nº 85, de 4/mayo/2023. Esta última publicación a efectos de corrección de errores de la anterior, en cuanto al listado de parcelas afectadas por el Proyecto de la Instalación Solar de referencia (La publicación en el BOP/Ciudad Real fue realizada a efectos de la Licencia de Actividad)
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 30 de junio de 2023 (Entrada nº 2.593.602).
  2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 10 de agosto de 2021.
  3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el último de ellos, emitido el 21 abril de 2023, mediante el que se analizan determinadas cuestiones urbanística y se Informa Favorablemente la necesidad de obtener Calificación Urbanística.
  4. Igualmente, se aporta “Resolución de Alcaldía” (Expte.: 130/2022) de fecha 12 de junio de 2023, mediante el que, entre otros, se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo a su interés público y a su



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, toda vez que representa un enorme beneficio para los habitantes de la localidad y el medio ambiente al estar asociado al desarrollo de energía limpia, sostenibilidad, eficiencia energética y economía circular.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones, según consta en el Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 6 de junio de 2023.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

### INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

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

Respecto de este Artículo, y por tratarse tanto de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, como de Suelo Rústico de Reserva en su mayor parte, así como

**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](http://www.castillalamancha.es)





Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por diferentes afecciones Sectoriales, se resalta lo que establece la nueva redacción que, respecto del punto 1. del mismo, le dio el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, y cuyo literal es el siguiente:

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

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

Se trata, por tanto, de un uso adscrito al “Uso Dotacional de Titularidad Privada” permitido además en el Artículo 11.4 del Reglamento de Suelo Rústico, no existiendo oposición a la implantación del mencionado Uso, según se desprende de los Informes Sectoriales recopilados por el Servicio de Medio Ambiente como consecuencia del trámite de Consultas realizado en el procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental (Expte.: PRO-CR-19-1329) del Proyecto de la PSF e Infraestructuras de Evacuación de referencia.

- El Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo entre otros al: “Uso Dotacional de Equipamientos Energéticos de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Instalación Solar Fotovoltaica proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación/instalación (8,50 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindibles superarlas en algunos de sus puntos). Respecto de ésta última exigencia, se comprueba que ninguna de las Instalaciones asociadas a la presente Calificación Urbanística de referencia, incluida la altura de las propias placas solares fotovoltaicas, superan la mencionada altura máxima establecida, salvo aquellos postes eléctricos que se necesitan instalar por determinados cruces aéreos de la línea de evacuación subterránea de la PSF, considerándose justificado por tanto superar los mencionados 8,50 m por motivos del desarrollo de la actividad.





- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, **se aportan los siguientes Informes Sectoriales v/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 24 de febrero de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ACEBUCHE”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01188) (DOCM nº 56, del 21 de marzo de 2023)

- Anuncio de 22/11/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por el que se somete a Información Pública la solicitud de Autorización Administrativa Previa de la modificación de la Planta Solar Fotovoltaica denominada “FV Acebuche Solar” e infraestructuras de evacuación, promovida por Acebuche Solar S.L.U. (Expte. nº: 13270209214) (DOCM nº 232, del 2 de diciembre de 2022)

-Resolución, con condiciones, de 24/01/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica “Acebuche Solar” e infraestructuras de evacuación de 49,88 MWp (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-19-1329, cuya promotora es la mercantil Acebuche Solar, S.L.U. (DOCM nº 23, del 3 de febrero de 2022)

-“Autorización Administrativa Previa”, con condicionantes, para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.0511-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 8 de marzo de 2021.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de diciembre de 2021 (Expte.: 21.0511-R2), consecuencia de la “Autorización Administrativa Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.0511-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 8 de marzo de 2021.

-Resolución condicionada de la solicitud de “Autorización” de las obras de Construcción de la Planta Solar Fotovoltaica “Acebuche Solar” y línea subterránea de evacuación en el T.M. de Brazatortas, emitida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Clave: 13024/1278/2022/01) en fecha 24 de octubre de 2022, al existir afección a los cauces



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



públicos (Zonas de Policía) de los arroyos de La Cañada, de Los Morales y de Valdecabras y al río Ojailén.

-Informe, con condicionantes, del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), fechado el 6 de julio de 2021, al verse afectada la línea Ciudad Real Badajoz por el cruce de la Línea Eléctrica de evacuación de la PSF.

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- El Artículo 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece que: “*La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento*”. Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU en relación directa con el Artículo 2.4.c) de a Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- Igualmente, a la Instalación Fotovoltaica proyectada, no le resulta exigible tampoco ningún % de Ocupación Máxima, según se establece en el Artículo 11.1 de la mencionada I.T.P.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: A las Instalaciones Solares de referencia no le resulta exigible tener que justificar la existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población, en base a lo que al respecto no exige el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Las Instalaciones que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Modificada por la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635



- D. Antonio Mateo Sánchez, informa que ha llegado una queja sobre las instalaciones fotovoltaicas de esta localidad. Aclara que la localidad de Brazatortas no tiene aprobado planeamiento, y además hay que distinguir entre instalación y construcción por lo que se entiende que se cumple con la normativa. Se ha respondido al interesado en este sentido.

### ACUERDO CPOTyU:

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

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

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

- 1º 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 24 de febrero de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



ISF denominada “FV ACEBUCHE”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01188) (DOCM nº 56, del 21 de marzo de 2023)

-La Resolución, con condiciones, de 24/01/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica “Acebuche Solar” e infraestructuras de evacuación de 49,88 MWp (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-19-1329, cuya promotora es la mercantil Acebuche Solar, S.L.U. (DOCM nº 23, del 3 de febrero de 2022)

-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de diciembre de 2021 (Expte.: 21.0511-R2), consecuencia de la “Autorización Administrativa Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.0511-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 8 de marzo de 2021.

-La Resolución condicionada de la solicitud de “Autorización” de las obras de Construcción de la Planta Solar Fotovoltaica “Acebuche Solar” y línea subterránea de evacuación en el T.M. de Brazatortas, emitida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Clave: 13024/1278/2022/01) en fecha 24 de octubre de 2022, al existir afección a los cauces públicos (Zonas de Policía) de los arroyos de La Cañada, de Los Morales y de Valdecabras y al río Ojailén.

-Las condiciones que recoge el Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), fechado el 6 de julio de 2021, al verse afectada la línea Ciudad Real Badajoz por el cruce de la Línea Eléctrica de evacuación de la PSF.

-Las condiciones que recoja la Resolución que emita la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad relativa a la Aprobación de la ocupación temporal de los terrenos de la Cañada Real Soriana, que discurre entre los subcampos/islas 2 y 3, y que se ve afectada por la Línea Eléctrica de evacuación y por posibles Infraestructuras auxiliares de la misma.

-Las condiciones que recoja el Informe que emita de forma expresa la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, mediante el que se Autoricen las obras tanto que discurren de forma paralela a la carretera nacional N-420, como las del cruce de la misma, al verse afectada por la Línea Eléctrica de evacuación de la PSF de referencia.

-Las condiciones que recoja el Informe que emita de forma expresa el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, mediante el que se Autoricen las obras del cruce de la carretera autonómica CM-4115 (en su confluencia con la carretera nacional N-420), al verse afectada la misma por la Línea Eléctrica de evacuación de la PSF de referencia.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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

**IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:**

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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



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.

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.

**Advertencia:**

1.- Considerando que la localidad de Brazatortas no dispone a día de hoy de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, así como las características, en cuanto a ejecución, de las Instalaciones Solares Fotovoltaicas a las que se refiere la presente Calificación Urbanística, resulta fundamental advertir que no resulta exigible lo que establecen el Artículo 46 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



los Artículos 48.2.B) y 64.6 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (TR/LOTAU), ya que la superficie a la que se refieren los mismos es superficie construida (m<sup>2</sup>c); mientras que, en las Calificaciones Urbanísticas de la Planta Solar Fotovoltaica de ahora, la consideración de la misma es la de “Instalaciones”, teniéndose en cuenta por tanto la superficie ocupada (m<sup>2</sup>s) por estas.

2.-Respecto a la No consideración de “Superficie Construida”, a la que se hace referencia en el apartado anterior, debe tenerse en cuenta, además, por resultar determinante en este sentido, la definición que de este concepto se establece en el punto 18 de la Disposición Preliminar del TR/LOTAU.

**3.1.2. - BRAZATORTAS - Expediente 27/2023 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DENOMINADA “ALIAGA SOLAR” DE 49,88 MWp E INFRAESTRUCTURAS Y LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN ASOCIADA DE 30KV, promovido por ALIAGA SOLAR, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** La Instalación Solar Fotovoltaica (PSF) denominada “Aliaga Solar” estará situada en los parajes “La Nava, Carne Fresca y Los Castillejos”, toda ella íntegramente en el T. M. de Brazatortas (Ciudad Real), a una distancia aproximada de 5 km al este del casco urbano de la mencionada localidad. Las instalaciones de la PSF de referencia ocuparán diferentes Parcelas de los Polígonos 4, 5, 6 y 7 del catastro de rústica de Brazatortas.
- **Los Polígonos Catastrales y las Parcelas de ellos, afectadas del T.M. de Brazatortas por la Planta Solar Fotovoltaica de referencia, según la corrección de errores publicada en el DOCM nº 84 del 3 de mayo de 2023, serán las siguientes:**

**Polígono 4/ Parcelas:** 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 70, 71, 72, 73, 74, 126, 127, 174, 175, 177, 178, 229, 230, 241, 242, 264, 330, 370, 447, 468, 485, 486, 9010, 9013, 9014, 9024, 9026.

**Polígono 5/Parcelas:** 212, 213, 481, 482, 537, 538, 551, 552, 553, 554, 571, 572, 573, 576, 580, 581, 582, 583, 585, 590, 680, 681, 682, 726, 730, 732, 736, 745, 746, 747, 748, 766, 767, 768, 769, 770, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 9002, 9003, 9016, 9021.

**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](http://www.castillalamancha.es)





**Polígono 6/Parcelas:** 228, 255, 256, 257, 258, 259, 288, 292, 293, 294, 295, 296, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 334, 335, 336, 337, 341, 342, 343, 352, 353, 371, 373, 9006, 9007.

**Polígono 7/ Parcela:** 9003.

- **Acceso previsto a los 4 Subcampos/Islas:** Desde la CM-4115, y desde los caminos públicos de La Laguna y de Cabezarrubias.
- **La Subestación Elevadora de la PSF, denominada “SE Ojailén 400 KV”, se ubicará en un futuro en las parcelas:** 500, 551, 552 y 553 del polígono catastral 5.
- **Suelo:** Rústico de Reserva en su mayor parte, así como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por diferentes afecciones Sectoriales.
- **Superficie vallada por la ISF entre los 4 recintos que la componen:** 89,59 Has. (96,48 Has. Según la DIA)
- **Superficie ocupada por la ISF entre los 6 recintos que la componen:** 24,89 Has.
- **Longitud total del vallado perimetral:** 11.054,00 m (10.629,09,00 m según la DIA)
- **Altura de las Instalaciones:** Todas las Instalaciones de las que dispondrá la PSF de referencia más sus Infraestructuras de Evacuación tendrán menos de 8,50 m. No obstante, y por lo que respecta a los postes eléctricos que se instalen para salvar determinados cruces, y que sirven de puente donde la Línea de Evacuación pasa de ser subterránea a aérea, volviendo de nuevo a ser subterránea, y que superen los 8,50 m, se considera que estarían permitidos puesto que superar la mencionada altura máxima está justificada por las necesidades funcionales de la propia Instalación Solar Fotovoltaica.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto Técnico Administrativo de la “Instalación FV Aliaga Solar”, febrero de 2022. IGNIS Energía, Mercedes de la Sota Iturralde, Ingeniero Industrial del ICAI.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Calificación Urbanística de referencia plantea la Instalación y posterior explotación de una Planta Solar Fotovoltaica con una potencia pico de 49,88 MWp, una potencia en inversores de 40 MW y una capacidad de acceso de 35,93 MWn de potencia nominal en el punto de conexión, compuesta por un total de 92.372 módulos de 540 Wp de potencia máxima, instalados sobre 1.184 seguidores a un eje y conectados a un total de 16 inversores de 2.500 kVA, que se completan con 9 centros de transformación, 7 de 5.000 kVA y 2 de 2.500 kVA, unidos entre sí mediante tres circuitos subterráneos de 30 kV que discurren por los distintos recintos de la planta hasta que se agrupan para llegar, tras recorrer aproximadamente 4.258 m, a la Subestación elevadora ST Ojailen 400/30 kV, común a otros promotores del nudo, al igual que la conexión de ésta con la Subestación ST Brazatortas 400 kV, propiedad de Red Eléctrica de España (REE). La línea eléctrica de conexión entre ambas Subestaciones será aérea.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



Toda la PSF más sus Infraestructuras de Evacuación se desarrollan íntegramente en el T.M. de Brazatortas, no viéndose afectado ningún otro municipio. La vida útil estimada para este proyecto se estima que será de 30 años.

La PSF “Aliaga Solar” se compone de 4 subcampos solares/islas. La zona seleccionada para la implantación de la misma son amplias zonas de labor, a las cuales se accede desde caminos rurales, y que se encuentran encuadradas en áreas antropizadas donde se han llevado a cabo actividades tradicionales como la agricultura o la ganadería.

Estará integrada, además de los correspondientes campos solares con sus respectivos centros de transformación, por una red de viales internos que dará acceso a los seguidores y centros de transformación (CT) desde las puertas de entrada, un taller-almacén, almacén de residuo y otros equipos auxiliares, todos ellos distribuidos en zonas físicamente separadas, pero interconectadas por líneas eléctricas

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 21.370.703,12 €.

**ANTECEDENTES:**

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCMs nº 68, de 10 de abril de 2023 y nº 84, de 3/mayo/2023. Esta última publicación a efectos de corrección de errores de la anterior, en cuanto al listado de parcelas afectadas por el Proyecto de la Instalación Solar de referencia.
  - Diario Lanza Digital, de 3/mayo/2023.
  - BOPs/Ciudad Real nº 66, de 4/abril/2023 y nº 85, de 4/mayo/2023. Esta última publicación a efectos de corrección de errores de la anterior, en cuanto al listado de parcelas afectadas por el Proyecto de la Instalación Solar de referencia (La publicación en el BOP/Ciudad Real fue realizada a efectos de la Licencia de Actividad)
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 30 de junio de 2023 (Entrada nº 2.592.053).
  2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 10 de agosto de 2021.
  3. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el último de ellos, emitido el 21 abril de 2023, mediante el que se analizan determinadas cuestiones urbanística y se Informa Favorablemente la necesidad de obtener Calificación Urbanística.
  4. Igualmente, se aporta “Resolución de Alcaldía” (Expte.: 18/2022) de fecha 13 de junio de 2023, mediante el que, entre otros, se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo a su interés público y a su



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, toda vez que representa un enorme beneficio para los habitantes de la localidad y el medio ambiente al estar asociado al desarrollo de energía limpia, sostenibilidad, eficiencia energética y economía circular.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones, según consta en el Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 6 de junio de 2023.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

**INFORME:**

Examinado el expediente, se Informa que:

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

Respecto de este Artículo, y por tratarse tanto de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, como de Suelo Rústico de Reserva en su mayor parte, así como

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635





Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por diferentes afecciones Sectoriales, se resalta lo que establece la nueva redacción que, respecto del punto 1. del mismo, le dio el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, y cuyo literal es el siguiente:

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

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

Se trata, por tanto, de un uso adscrito al “Uso Dotacional de Titularidad Privada” permitido además en el Artículo 11.4 del Reglamento de Suelo Rústico, no existiendo oposición a la implantación del mencionado Uso, según se desprende de los Informes Sectoriales recopilados por el Servicio de Medio Ambiente como consecuencia del trámite de Consultas realizado en el procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental (Expte.: PRO-CR-19-1330) del Proyecto de la PSF e Infraestructuras de Evacuación de referencia.

- El Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo entre otros al: “Uso Dotacional de Equipamientos Energéticos de titularidad privada”, en relación directa con el Artículo 2.4.c) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Instalación Solar Fotovoltaica proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación/instalación (8,50 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindibles superarlas en algunos de sus puntos). Respecto de ésta última exigencia, se comprueba que ninguna de las Instalaciones asociadas a la presente Calificación Urbanística de referencia, incluida la altura de las propias placas solares fotovoltaicas, superan la mencionada altura máxima establecida, salvo aquellos postes eléctricos que se necesitan instalar por determinados cruces aéreos de la línea de evacuación subterránea de la PSF, considerándose justificado por tanto superar los mencionados 8,50 m por motivos del desarrollo de la actividad.





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

-Resolución, con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 10 de mayo de 2022, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALIAGA SOLAR”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01187) (DOCM nº 100, del 25 de mayo de 2022)

-Anuncio de 22/11/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por el que se somete a Información Pública la solicitud de Autorización Administrativa Previa de la modificación de la Planta Solar Fotovoltaica denominada “FV Aliaga Solar” e infraestructuras de evacuación, promovida por Aliaga Solar S.L.U. (Expte. nº: 13270209213) (DOCM nº 232, del 2 de diciembre de 2022)

-Resolución (Modificada), con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 24 de febrero de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALIAGA SOLAR”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01187) (DOCM nº 51, del 14 de marzo de 2023)

-Resolución, con condiciones, de 24/01/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica “Aliaga Solar” e infraestructuras de evacuación de 49,88 MWp (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-19-1330, cuya promotora es la mercantil Aliaga Solar, S.L.U. (DOCM nº 23, del 3 de febrero de 2022)

-“Autorización Administrativa Previa”, con condicionantes, para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.0510-P2), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 8 de noviembre de 2021.

-Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 4 de marzo de 2022 (Expte.: 21.0510-R2), consecuencia de la “Autorización Administrativa Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.0510-P2), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 8 de noviembre de 2021.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



-Resolución condicionada de la solicitud de “Autorización” de las obras de Construcción de la Planta Solar Fotovoltaica “Aliaga Solar” y línea subterránea de evacuación en el T.M. de Brazatortas, emitida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Clave: 13024/1264/2022/01) en fecha 7 de noviembre de 2022, al existir afección al arroyo de Las Ventillas o de Navaperal ya al río Ojailén.

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal”.
- El Artículo 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece que: “*La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento*”. Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU en relación directa con el Artículo 2.4.c) de a Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- Igualmente, a la Instalación Fotovoltaica proyectada, no le resulta exigible tampoco ningún % de Ocupación Máxima, según se establece en el Artículo 11.1 de la mencionada I.T.P.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: A las Instalaciones Solares de referencia no le resulta exigible tener que justificar la existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población, en base a lo que al respecto no exige el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Las Instalaciones que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Modificada por la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.

➤ Se 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](http://www.castillalamancha.es)





- Se marchan a las 13:28h los representantes de Protección Ciudadana (D.José Luis Villanueva) y Sanidad (Miguel Pizarro).

### ACUERDO CPOTyU:

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

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

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

- 1º 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 (Modificada), con condicionantes, de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 24 de febrero de 2023, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la ISF denominada “FV ALIAGA SOLAR”, e Infraestructuras Auxiliares y de Evacuación (Ref.: 2703/01187) (DOCM nº 51, del 14 de marzo de 2023)

-La Resolución, con condiciones, de 24/01/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la Declaración de Impacto



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



Ambiental del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica “Aliaga Solar” e infraestructuras de evacuación de 49,88 MWp (término municipal de Brazatortas, Ciudad Real), Expte.: PRO-CR-19-1330, cuya promotora es la mercantil Aliaga Solar, S.L.U. (DOCM nº 23, del 3 de febrero de 2022)

-La Resolución, con condicionantes, de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 4 de marzo de 2022 (Expte.: 21.0510-R2), consecuencia de la “Autorización Administrativa Previa” para intervenciones arqueológicas y paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 21.0510-P2), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 8 de noviembre de 2021.

-La Resolución condicionada de la solicitud de “Autorización” de las obras de Construcción de la Planta Solar Fotovoltaica “Aliaga Solar” y línea subterránea de evacuación en el T.M. de Brazatortas, emitida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Clave: 13024/1264/2022/01) en fecha 7 de noviembre de 2022, al existir afección al arroyo de Las Ventillas o de Navaperal ya al río Ojalén.

-Las condiciones que recoja el Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), del que necesariamente se deberá disponer, al verse afectada la línea Ciudad Real Badajoz por el cruce de la Línea Eléctrica de evacuación de la PSF.

-Las condiciones que recoja la Resolución que emita la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad relativa a la Aprobación de la ocupación temporal de los terrenos de la Cañada Real Soriana, que discurre en las inmediaciones del subcampo/isla 1, y que se ve afectada por la Línea Eléctrica de evacuación y por posibles Infraestructuras auxiliares de la misma.

-Las condiciones que recoja el Informe que emita de forma expresa la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, mediante el que se Autoricen las obras del cruce de la carretera nacional N-420, al verse afectada la misma por la Línea Eléctrica de evacuación de la PSF de referencia.

-Las condiciones que recoja el Informe que emita de forma expresa el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, respecto de la afección de la carretera autonómica CM-4115 en cuanto al acceso a las Instalaciones de la PSF de referencia, previsto desde la mencionada carretera.

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





**IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:**

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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.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 sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635



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.

**Advertencia:**

1.- Considerando que la localidad de Brazatortas no dispone a día de hoy de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, así como las características, en cuanto a ejecución, de las Instalaciones Solares Fotovoltaicas a las que se refiere la presente Calificación Urbanística, resulta fundamental advertir que no resulta exigible lo que establecen el Artículo 46 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y los Artículos 48.2.B) y 64.6 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (TR/LOTAU), ya que la superficie a la que se refieren los mismos es superficie construida (m<sup>2</sup>c); mientras que, en las Calificaciones Urbanísticas de la Planta Solar Fotovoltaica de ahora, la consideración de la misma es la de “Instalaciones”, teniéndose en cuenta por tanto la superficie ocupada (m<sup>2</sup>s) por estas.

2.-Respecto a la No consideración de “Superficie Construida”, a la que se hace referencia en el apartado anterior, debe tenerse en cuenta, además, por resultar determinante



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



en este sentido, la definición que de este concepto se establece en el punto 18 de la Disposición Preliminar del TR/LOTAU.

**3.1.3. – CARRIÓN DE CALATRAVA- Expediente 10/2023 sobre Calificación Urbanística Autónoma en Suelo Rústico para LA INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1.111,50,00 KWp (1,11150 MWp), DENOMINADA “TORRALBA PV”, E INFRAESTRUCTURAS SUBTERRÁNEAS DE EVACUACIÓN, promovido por OBRAS MONTAÑÉS GONZÁLEZ, S.L., de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 18, Parcelas 46 y 54, paraje de “Las Cañadas” En la parcela 46 se ubicará la Planta Solar Fotovoltaica, mientras que la Línea de Evacuación Subterránea discurrirá por la parcela 54 hasta alcanzar el punto de vertido a Red que se ubicará en el Sector Residencial SR-9 de las NN.SS., discurriendo para ello por la calle Murillo y Zona Verde ubicada en la esquina de la calle Miró c/v a calle Murillo, hasta alcanzar el Centro de Transformación donde se prevé el vertido a Red.
- **Referencia Catastral:** 13031A018000540000WQ
- **Acceso a las Instalaciones:** Desde los caminos públicos de Las Cañadas y de Carrión de Calatrava, estando planteado el acceso desde este último camino.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística:** 21.686,00 m<sup>2</sup>s + 10.099,00 m<sup>2</sup>s = 31.785,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie del perímetro vallado de las Instalaciones:** 20.240,00 m<sup>2</sup>s
- **Longitud aproximada del vallado perimetral propuesto:** Se desconoce. No se cita.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución de Planta Fotovoltaica para conexión a Red, “TORRALBA PV”, e Infraestructura de Interconexión, de fechade visado octubre de 2022 y Adenda nº 1 al Proyecto de Ejecución de enero de 2023. “Renerix Solar”, Antonio Moreno Sánchez, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

-Potencia Pico: 1.111,50 KWp.

-Potencia Nominal: 960,00 KWn.

-Número de Módulos Fotovoltaicos: 1.710,00

-Potencia de los Módulos Fotovoltaicos: 650,00 Wp

-Número de Inversores:3

-Potencia de los Inversores: 320 KW

-Número de Centros de Transformación, Protección y Medida: 1

**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





- Número de Centros de Seccionamiento: 1
- Tensión de la Línea de Evacuación: 15 KV.
- Longitud aproximada de la Línea Subterránea de Evacuación: 435,00 m
- Punto de Conexión: Unión Fenosa Distribución ha concedido a Obras Montañés González S.L., según referencia “EXP348119070172 TORRALBA PV”, acceso y conexión de la PSF de referencia, con una potencia concedida de 999 kW a través de la línea PDT713B CARRION de 15 kV conectando en E/S entre los CTs 13CRV9 y 13CRW0.

El cerramiento perimetral de la Instalación Solar se realizará mediante malla metálica cinégetica de unos 2,00 m de altura.

- **Acceso y conexión:** Las Instalaciones de la PSF disponen de permiso de acceso y conexión a red de distribución de 15 kV y una potencia concedida por 999 kW, otorgado por UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A., con Expediente: EXP348119070172, de fecha 23 de mayo de 2022.
- **Finalidad:** Venta a red de energía renovable con vertido a la red de distribución.
- **Presupuesto de Ejecución Material provisional final:** 550.767,67 € correspondientes a la Ejecución Material de la PSF + 88.239,64 € correspondientes a la Ejecución Material de la Línea de Interconexión = 639.007,31 €.

## ANTECEDENTES:

### 0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCMS nº 42, de 1/marzo/2023 y nº 98 de 23/mayo/2023. Esta última publicación realizada al objeto de especificar la parcela catastral por la que discurrirá la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea de la PSF.
  - Diarios La Tribuna de 21/febrero/2023 y de 24/mayo/2023. Esta última publicación realizada al objeto de especificar la parcela catastral por la que discurrirá la Línea Eléctrica de Evacuación Subterránea de la PSF.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante correo ordinario de 10 de marzo de 2023 (Entrada nº 980.123).
  2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 7 de noviembre de 2022.
  3. Se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Ordinaria del 27 de octubre de 2023, mediante el que, entre otros, se acordó la conveniencia de la Instalación de la PSF en orden a los beneficios ambientales, favoreciendo así la





sostenibilidad y contribución a mitigar el cambio climático, con un impacto social positivo y de interés general, etc.

4. Igualmente, se aporta un segundo acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 10 de noviembre de 2023, del que se destaca por resultar determinante el acuerdo adoptado en cuanto a **“Declarar el Uso de la Instalación de la Planta Solar Fotovoltaica de referencia de Utilidad Pública e Interés Social”**, conforme a lo recogido en la Normativa Urbanística Municipal, concretamente en la Modificación Puntual de las NN.SS. de Carrión de Calatrava, Aprobada Definitivamente en Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 14 de junio de 2000, que afectó de forma expresa al Título IV.3.2.f), del Índice General, concretamente en cuanto a los “Usos Compatibles declarados de Utilidad Pública e Interés Social”
5. Se aportan varios Informes Técnicos Municipales, destacándose el de fecha 31 de octubre de 2023, del que se destaca el siguiente literal: *“El uso al que se adscribirá la Planta Solar Fotovoltaica está permitido por las NN.SS. de Planeamiento, haciendo constar el mismo según la Modificación puntual IV, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 14 De Junio de 2000, en el que se refleja en su apartado IV.3.2 Usos Compatibles, en su apartado f) se refiere a la compatibilidad de los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social”*.
6. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 23 de junio de 2023.
7. 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.: SLEE/2022/CR/00179), de fecha 28 de noviembre de 2022, destacándose del mencionado Informe el hecho de que el proyecto de la ISF denominada “PSF TORRALBA PV” e Infraestructuras auxiliares de evacuación, esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Adenda al Informe Ambiental, con condiciones, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible Expte.: (SLEE/2022/CR/00179), de fecha 3 de febrero de 2023, mediante el que se Informa Favorablemente la elección de las especies y el diseño de la orla vegetal localizada en la zona anexa al camino “Carril de Las Cañadas”, al ser la PSFV Torralba PV colindante con este último.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



-Informe Favorable, con condiciones, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes (Expte.: 22.2771) de fecha 23 de noviembre de 2022, considerando que la actuación es compatible con el Patrimonio Cultural de la Zona, ya que consultado el Inventario de Patrimonio Cultural de CLM, se ha comprobado que, salvo error u omisión, la parcela objeto de actuación no se encuentra incluida en ningún ámbito de protección o prevención arqueológica, ni contiene elementos incluidos en él.

- 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 “TORRALBA PV”, (Ref: 2703/01476), de fecha 6 de marzo de 2023.

- 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 “TORRALBA PV”, (Ref: 2703/01476), de fecha 5 de mayo de 2023. La modificación consiste en la variación del trazado de la línea de evacuación, que pasará a tener 431 m de longitud y afectará a una nueva parcela con cuyo propietario se tiene acuerdo, según declaración responsable. Por lo demás, no hay más cambios en las afecciones.

-Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 5 de diciembre de 2022, del que se destaca que el cauce mas cercano, concretamente el del Arroyo Pellejero, discurra a unos 4,2 Km al este de la actuación.

-Permiso de acceso y conexión a red de distribución de 15 kV y una potencia concedida por 999 kW, otorgado por UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A., con Expediente: EXP348119070172 de fecha 23 de mayo de 2022.

- Se aprueba en los términos del Informe.
- A las 13:33h Ana Isabel Ortego se ausenta en la votación de este punto.

**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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



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 IV.3.2.f), del Índice General, concretamente en cuanto a los “Usos Compatibles declarados de Utilidad Pública e Interés Social”, según establece la Modificación Puntual de las NN.SS. de Carrión de Calatrava, Aprobada Definitivamente en Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 14 de junio de 2000, que afectó de forma expresa al Capítulo IV/Título IV de las NN.SS., relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable.

**En este sentido, y por resultar totalmente determinante, se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 10 de noviembre de 2023, mediante el que expresamente se “Declara la utilidad Pública y el Interés Social” de la Instalación Solar Fotovoltaica de referencia, y a los que se refiere el Título IV.3.2.f), del Índice General, concretamente en cuanto a los “Usos Compatibles declarados de Utilidad Pública e Interés Social”**

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

**1º 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.: SLEE/2022/CR/00179), de fecha 28 de noviembre de 2022, destacándose del mencionado Informe el hecho de que el proyecto de la ISF denominada “PSF TORRALBA PV” e Infraestructuras auxiliares de evacuación, esté exento de someterse a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

-La Adenda al Informe Ambiental, con condiciones, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible Expte.: (SLEE/2022/CR/00179), de fecha 3 de febrero de 2023, mediante el que se Informa Favorablemente la elección de las especies y el diseño de la orla vegetal localizada en la zona anexa al camino “Carril de Las Cañadas”, al ser la PSFV Torralba PV colindante con este último.

-El Informe Favorable, con condiciones, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes (Expte.: 22.2771) de fecha 23 de noviembre de 2022, considerando que la actuación es compatible con el Patrimonio Cultural de la Zona, ya que consultado el Inventario de Patrimonio Cultural de CLM, se ha comprobado



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



que, salvo error u omisión, la parcela objeto de actuación no se encuentra incluida en ningún ámbito de protección o prevención arqueológica, ni contiene elementos incluidos en él.

- 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 “TORRALBA PV”, (Ref: 2703/01476), de fecha 6 de marzo de 2023.

- 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 “TORRALBA PV”, (Ref: 2703/01476), de fecha 5 de mayo de 2023. La modificación consiste en la variación del trazado de la línea de evacuación, que pasará a tener 431 m de longitud y afectará a una nueva parcela con cuyo propietario se tiene acuerdo, según declaración responsable. Por lo demás, no hay más cambios en las afecciones.

-El Informe, con condicionantes, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 5 de diciembre de 2022, del que se destaca que el cauce mas cercano, concretamente el del Arroyo Pellejero, discurre a unos 4,2 Km al este de la actuación.

-El Permiso, con condicionantes, de acceso y conexión a red de distribución de 15 kV y una potencia concedida por 999 kW, otorgado por UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A., con Expediente: EXP348119070172 de fecha 23 de mayo de 2022.

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

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º **Fijar el 3% del importe total de la inversión final correspondiente en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido**



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



**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 atenderse 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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



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

**3.1.4. - DAIMIEL - Expediente 21/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA ALMACENAR PRODUCTOS AGRÍCOLAS ADOSADA A OTRA NAVE YA EXISTENTE, promovido por D. FÉLIX ANGEL Y D. RAMÓN GONZALEZ RAMÍREZ, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 113, Parcela 198. Paraje “Campo de Ureña”
- **Finca Catastral:** 13039A113001980000BA
- **Finca Registral:** 13.408 del Registro de la Propiedad de Daimiel.
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde la carretera autonómica CM-4124, que une Manzanares con Bolaños de Calatrava, estando situada la nueva Nave Agrícola a unos 58,00 m de separación de la mencionada carretera.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural por su pertenencia al Ámbito de Prevención B.2, “Ureña”, de la Carta Arqueológica de Daimiel y de Protección de Infraestructuras por proximidad con la carretera autonómica CM-4124.
- **Superficie de la parcela:** 270.906,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie de la Parcela vinculada a la Nave agrícola objeto de la presente Calificación Urbanística:** 25.000,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida de una Nave Agrícola ya existente:** 1.015,15 m<sup>2</sup>c
- **Superficie construida de la Nave Agrícola a construir ahora:** 1.250,00 m<sup>2</sup>c
- **Superficie construida total entre la Nave existente y la proyectada:** 2.265,15 m<sup>2</sup>c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación técnica, fecha de redacción y/o visado y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución para la construcción de Nave destinada al almacenamiento de productos agrícolas, adosada a otra Nave existente, y Anexo IV al mencionado Proyecto, visado 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





3 de agosto de 2022. D. Francisco Amando Villanueva García, Ingeniero Técnico Industrial.

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

La presente Calificación Urbanística pretende facilitar la construcción de una Nave para almacenar productos agrícolas. La planta de la nueva edificación será rectangular, con unas dimensiones de 50,00 m de largo por 25,00 m de ancho, y estará adosada a otra Nave ya existente, que también tiene el mismo uso y cuya planta, también rectangular, tiene unas dimensiones de 50,00 m de largo por 20,00 m de ancho.

A la Nave ya existente se le Otorgó Calificación Urbanística en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 19 de diciembre de 2017, tratándose entonces del Expte.: 20/2017/Suelo Rústico.

La cubierta de la nueva Nave será a dos aguas con faldones simétricos, estará formada por correas metálicas y paneles tipo sándwich de 3,00 cm de espesor, cuyo color será rojo teja. El cerramiento de esta se realizará mediante placas de hormigón alveolar de 15,00 cm de espesor y 1,20 m de altura.

En cuanto a las alturas que tendrá la edificación, será de 6,00 m al alero y de 8,50 m a cumbre, siendo la pendiente de la cubierta del 20,00%. La estructura será metálica realizada mediante perfiles de acero laminado.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 90.142,09 €.

**ANTECEDENTES:**

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 69, de 11/abril/2023.
- Diario La Tribuna de 3/abril/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Ordinario de fecha 9 de junio de 2023 (Entrada nº 2.177.538).

2. El promotor solicitó la correspondiente Licencia Urbanística al Ayuntamiento con fecha 31 de octubre de 2022. **No obstante, no se aporta la solicitud expresa de Calificación Urbanística.**

3. Se aportan diferentes Informes Técnicos Municipales, de entre los que se destaca el último de ellos en cuanto a su carácter no determinante, fechado el 26 de mayo de 2023.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Ordinaria del 20 de marzo de 2023, relativa a la conveniencia de la Calificación Urbanística para los intereses generales municipales.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 17 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:**

-Informe Favorable con condicionantes, fechado el 12 de abril de 2023, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural (Expte.: 23.0841), del que se deduce que la actuación solicitada es compatible con la preservación del patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural, a la continuación de la tramitación administrativa bajo las prescripciones normativas, técnicas o condiciones particulares que se recogen en el Informe emitido.

-Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento (Expte.: CR-8351-23-DP-2023/232) de fecha 29 mayo de 2023, del que se destaca el que no se requiera adecuar los accesos actualmente existentes para el uso y explotación de la actividad que se informa, sin descartar el tener que construir un acceso Tipo II, ya que el acceso a la parcela donde se ubicará la nueva Nave Agrícola que se pretende construir se realizará desde la CM-4124.

- Informe Ambiental, con condicionantes, de fecha de salida 11 de diciembre de 2023, emitido por el Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00654) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, **y que se le adjunta al presente acuerdo, al haber sido solicitado directamente desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 1 de diciembre 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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, y modificaciones posteriores de éste último, como al Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística , además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece los Artículos 13.2 y 41.1.b) y c) del Título VIII del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, relativo al Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, 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:

**0. Que el promotor de la Calificación Urbanística de referencia solicite ésta de forma expresa, ya que lo solicitado al Ayuntamiento de Daimiel con fecha 31 de octubre de 2022 fue la “Licencia Urbanística”.**

**1º 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 condicionantes, fechado el 12 de abril de 2023, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural (Expte.: 23.0841), del que se deduce que la actuación solicitada es compatible con la preservación del patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno, desde la normativa cultural, a la continuación de la tramitación administrativa bajo las prescripciones normativas, técnicas o condiciones particulares que se recogen en el Informe emitido.

-El Informe Favorable, con condicionantes, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento (Expte.: CR-8351-23-DP-2023/232) de fecha 29 mayo de 2023, del que se destaca el que no se requiera adecuar los accesos actualmente existentes para el uso y explotación de la actividad que se informa, sin descartar el tener que construir un acceso Tipo II, ya que el acceso a la parcela donde se ubicará la nueva Nave Agrícola que se pretende construir se realizará desde la CM-4124.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



-El Informe Ambiental, con condicionantes, de fecha de salida 11 de diciembre de 2023, emitido por el Servicio de Medio Ambiente (Expte.: SLEE/2023/CR/00654) de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, y **que se le adjunta al presente acuerdo, al haber sido solicitado directamente desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 1 de diciembre de 2023.**

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

**IGUALMENTE, EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ PROCEDER A:**

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

**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](http://www.castillalamancha.es)





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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 del. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



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

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

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

**3.1.5. - DAIMIEL - Expediente 30/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA FAMILIAR, NAVE AGRÍCOLA Y PISCINA, promovido por D. ROMÁN RUIZ DE LA HERMOSA CEJUDO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 160, Parcela 168, Paraje “La Vega”
- **Referencia Catastral:** 13039A160001680000BE
- **Finca Registral:** 44.376
- **Registro de la Propiedad de:** Daimiel
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde un camino que discurre de forma paralela por el lateral derecho de la parcela 78 del mismo polígono 160. Camino que conecta con el camino público del Molinillo.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, por encontrarse en el Ámbito de Protección A4 “La Vega”, y Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural. Agrícola, al encontrarse en la Zona de la Vega.

**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:** 33.329,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie mínima Vincular a la Calificación Urbanística:** 30.000,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida existente:** 24,00 m<sup>2</sup>c
- **Superficie construida considerada a efectos de la presente Calificación Urbanística:** 245,00 m<sup>2</sup>c.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de una Vivienda Unifamiliar, Piscina y Almacenes Agrícolas, con fechas de visado colegial de 20 de julio de 2023 y 11 de agosto de 2023. Francisco José Rodríguez Megía, Arquitecto.
- **Trámite anterior:** Sobre la parcela existe una Calificación Urbanística previa, Otorgada en CPOTyU de sesión del 20 de julio de 2021, relativa a la Fase 1 de las 5 Fases que se pretendían en total, Calificación Urbanística que se extendió a:

1.- Reacondicionamiento de caseta agrícola existente, de 6,00 m x 4,00 m, con código 1 en los Planos de la documentación técnica aportada con una superficie construida de 24,00, m<sup>2</sup>c, cuyo PEM ascendió a 811'08 €

2.- Construcción de caseta de pequeño material, de 3'40m x 2'40m, con código 2 en los planos de la documentación técnica aportada, cuyo PEM ascendió a 564'67 €

Por lo que el PEM de la "Fase 1" ascendió entonces a 1.375'75 €

En aquella ocasión ya se hacía referencia a la ejecución futura, entre otras, de las edificaciones a las que se refiere la Calificación Urbanística de ahora.

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

La Calificación Urbanística actual, complementaría las actuaciones que contempló la Calificación Urbanística Otorgada en CPOTyU de sesión del 20 de julio de 2021; de forma, que ahora, lo que se pretende ejecutar son las construcciones que se detallan a continuación, identificadas cada una de ellas según el código con el que figuran en los Planos Descriptivos de los que consta el Proyecto Básico y de Ejecución de que se ha dispuesto:

- Con código 3, la ampliación de una casilla para Nave Agrícola, de planta rectangular: 6.00 m x 5,00 m = 30,00 m<sup>2</sup>c.
- Con código 4, un recinto para el pozo, de: 2,00 x 3,00 m = 6,00 m<sup>2</sup>c.
- Con código 5, una Piscina de planta rectangular, de: 2,50 m x 6,00 m = 15,00 m<sup>2</sup>c.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



- Con código 6, una Vivienda Unifamiliar (Familiar), de una sola planta, y con planta rectangular de: 15,00 m x 9,0 m = 135,00 m<sup>2</sup>c.

- Con código 7, una Nave Agrícola, con planta rectangular, de: 10,00 m x 8,00 m = 80,00 m<sup>2</sup>c.

A efectos de superficie construida, se consideran únicamente las edificaciones que se detallan a continuación:

- La ampliación de una casilla existente para Nave Agrícola de..... 30,00 m<sup>2</sup>c.
- La Vivienda Unifamiliar (Familiar), de..... 135,00 m<sup>2</sup>c.
- La Nave Agrícola, de..... 80,00 m<sup>2</sup>c.
- La superficie Construida considerada, ascenderá por tanto a ..... 245,00 m<sup>2</sup>c.

Las actuaciones correspondientes a la ejecución de la “Piscina y al acondicionamiento de recinto para el pozo” (15,00 m<sup>2</sup>c + 6,00 m<sup>2</sup>c = 21,00 m<sup>2</sup>c), se descartan a efectos de superficie construida, y se consideran, junto con los 245,00 m<sup>2</sup>c, a efectos de ocupación.

Aunque la superficie de la parcela asciende a 33.329,00 m<sup>2</sup>s, la superficie del recinto vallado donde se localizan tanto las actuaciones que pretende la Calificación Urbanística de ahora, como la de la Calificación Urbanística Otorgada en CPOTyU de sesión del 20 de julio de 2021, ascenderá a 4.279,00 m<sup>2</sup>s, ascendiendo la longitud del mencionado vallado metálico a 253,50 ml.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 40.510,00 €.

**ANTECEDENTES:**

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 163, de 25/agosto/2023.
- Diario La Tribuna de 6/septiembre/2023.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante correo ordinario de fecha 12 de septiembre de 2023 (Entrada nº 3.482.029).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 1 de agosto de 2023.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal “Comparativo”, de fecha 8 de agosto de 2023, del que se destaca el cumplimiento de la Calificación Urbanística de referencia a la Normativa Urbanística establecida en el POM de Daimiel, así como a la ITP/Orden



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



4/2020/Suelo Rústico/Consejería de Fomento, además de al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

4. Igualmente, se aporta Informe de la Junta de Gobierno Local de sesión Ordinaria, de fecha 14 de agosto de 2023, mediante el que se acuerda que la Calificación Urbanística de referencia se considera conveniente para los intereses generales del municipio.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 2 de octubre de 2023.
6. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.
7. El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, **habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe (Expte.: 21.0270) del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 22 febrero de 2021, del que se destaca el siguiente literal:

*Informar que la actuación solicitada es:*

*Compatible con la preservación del patrimonio Cultural de la zona. A tenor de ello, no se aprecia inconveniente alguno, desde la normativa cultural, a la continuidad de la tramitación administrativa, bajo las prescripciones normativas, técnicas o condiciones particulares, reflejados en el presente informe.*

*No obstante, se recuerda que la Ley 4/2013, en su artículo 52.2 establece que “El hallazgo casual de restos materiales con valor cultural se comunicará en un plazo máximo de 48 horas a la Consejería competente en materia de patrimonio Cultural y a los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado”*

- Informe, de fecha 19 de julio de 2021, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, que se emite en relación con la Consulta Ambiental (NRE: 72397, 13-7-2021) del Servicio Urbanismo para el trámite de Calificación Urbanística sobre “Proyecto de Vivienda Familiar, Piscina, y Almacenes Agrícolas” (1.742 m<sup>2</sup>c de superficie total) en el término 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.castillalamancha.es



de Daimiel, (Polígono 160-Parcela168), promovido por D. Román Ruiz de la Hermosa Cejudo (Expte: CON-CR-21-5917), y cuyo literal es el siguiente:

“” Vista la documentación técnica aportada (Proyecto y Planos firmados el 20-10-2020), se comunica lo siguiente:

1) El proyecto de referencia no resulta incluido en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, por lo que no precisa el procedimiento ambiental previsto.

2) El proyecto se ubica en el área protegida por instrumento internacional 'Reserva de la Biosfera de la Mancha Húmeda' (Zona de Transición), conforme con la delimitación dispuesta en la Resolución de 17-11-2014, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, por la que se publica la aprobación de su ampliación (BOE de 28-11-2014), siendo por tanto de aplicación la regulación de usos y actividades dispuestas para esta zona en las Directrices Estratégicas para su Gestión (2.3.3), en concreto respecto la prohibición de acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación para las aguas subterráneas o superficiales o contribuyan a la degradación del entorno de **cauces** y vasos lagunares, evitar la introducción de especies alóctonas en el medio natural y guardar relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la explotación de las edificaciones de nueva planta en terreno no urbanizable vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas debiendo ajustarse la construcción al estilo tradicional de la zona.

3) El presente informe está referido a la ubicación del proyecto en el ámbito parcelario grafiado en la documentación técnica aportada (de la que se incluye un recorte en este informe), siendo de notar que la utilización de cualquier otro ámbito de la parcela precisaría al menos nueva consulta ambiental en la que se valoraría (entre otros aspectos) la posible afección a las zonas tampón y núcleo de la Reserva de la Biosfera de la Mancha Húmeda.

4) El expediente municipal debe completarse respecto la descripción del abastecimiento de agua (que en todo caso será de procedencia autorizada) y del destino de las aguas residuales generadas (que en todo caso será la adecuada para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, siendo de notar que si se utilizase fosa estanca para almacenamiento se aportarán sus características técnicas básicas a la Confederación Hidrográfica del Guadiana y se conservarán durante al menos tres años los justificantes de retirada de su contenido por gestor autorizado de residuos). Además, se incluirá en el expediente un informe emitido por técnico municipal competente sobre verificación de que se cumplen y respetan en el ámbito del proyecto los estudios de riesgo de los planes de protección civil existentes en el municipio en función de su tipología (territoriales, especiales y específicos), fundamentalmente por inundación considerando la proximidad del río Azuer.

5) Se respetará la escorrentía natural de las aguas pluviales respecto las parcelas colindantes.

6) Para la integración paisajística de las edificaciones y construcciones se evitará la utilización de materiales exteriores que provoquen brillos o reflejos, debiéndose emplear en las cubiertas preferentemente el color teja o verde oscuro en mate.

7) La capa vegetal procedente de los primeros movimientos de tierras será almacenada en acopios de hasta un metro de altura y aprovechada de nuevo en las inmediaciones de las nuevas construcciones.

8) Los áridos empleados en las obras serán de procedencia autorizada.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635



9) Los residuos generados tendrán adecuado destino selectivo conforme con la legislación vigente en esta materia.

10) Se tendrá en cuenta el resto de legislación vigente aplicable, especialmente la urbanística municipal (con el trámite de vecindad si procede) y las que correspondan por ubicación en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (ámbito La Vega) y Estructural (subcategoría Agrícola), según indicación en la solicitud de este informe ambiental.””

-Informe de fecha 14 de julio de 2021, del Servicio de Medio Rural de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, dada la doble Protección que presenta el Suelo al que afecta la presente Calificación Urbanística, en cuanto a la Subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola, además de la Cultural, del que se destaca el siguiente literal:

“.....este Servicio de Medio Rural, en el ámbito de sus competencias, no pone objeciones al mismo e Informa Favorablemente sin perjuicio de que el Planeamiento Urbanístico de Daimiel tuviera otras limitaciones sobre el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial protección de carácter Estructural Agrario sobre el que se encuentra la mencionada parcela”

-Inscripción (20639/2009 TR) de la Concesión de aguas por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 15 de enero de 2016.

- Se aprueba en los términos del Informe.
- D. Manuel Gómez Criado, señala que en la zona este de la parcela hay un tramo de zona de flujo preferente y zona inundable. Además, el pozo no tiene permiso para uso doméstico. Habría que mirar estas dos cuestiones con más detalle.
- D. Antonio Mateo Sánchez, señala que se indicará en su informe que es necesario que solicite Informe a la Confederación para estas cuestiones. Se añadirá como una condición más.

**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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establece el Artículo 39.1.a) y c), y al Artículo 41.1.b) y d) de la Normativa Urbanística del POM de Daimiel, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural respectivamente, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA QUE SE OTORGA A LOS SIGUIENTES ACTOS CONSTRUCTIVOS:**

- La ampliación de una casilla existente para Nave Agrícola de..... 30,00 m<sup>2</sup>c.
- La Vivienda Unifamiliar (Familiar), de..... 135,00 m<sup>2</sup>c.
- La Nave Agrícola, de..... 80,00 m<sup>2</sup>c.
- Superficie Construida considerada..... 245,00 m<sup>2</sup>c.

Se advierte por tanto, que de la presente Calificación Urbanística quedan excluidas las actuaciones relativas a la “Ejecución de la Piscina y del recinto para el pozo”, y a las que hace referencia el Proyecto Básico y de Ejecución de que se ha dispuesto; ya que, en ambos casos, no se trata de unos Actos constructivos contemplados en el Artículo 37, relativo a “Actos que requieren Calificación”, del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en relación directa con lo que en cuanto a Usos establece el Artículo 2, relativo a “Ámbitos y Tipologías”, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

En cualquier caso, y aun excluyendo tanto a la mencionada Piscina como a la ejecución del recinto para el pozo de la presente Calificación Urbanística, lo que sí deberán tener en cuenta siempre, es que cualquier Acto constructivo deberá estar amparado por el cumplimiento de la correspondiente Normativa Urbanística Municipal que lo permita ejecutar expresamente y/o que no lo prohíba.

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:

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

- El Informe, con condicionantes, (Expte: CON-CR-21-5917) de fecha 19 de julio de 2021, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, que se emite en relación con la Consulta Ambiental (NRE: 72397, 13-7-2021)



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



-El Informe, con condicionantes, de fecha 14 de julio de 2021, del Servicio de Medio Rural de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, dada la doble Protección que presenta el Suelo al que afecta la presente Calificación Urbanística, en cuanto a la Subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola, además de la Cultural.

-El Informe (Expte.: 21.0270), con condicionantes, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes de fecha 22 de febrero de 2021

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

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

4º Solicitar Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativo a:

- Determinar la parte que, del Derecho de Abastecimiento de agua, (20639/2009 TR) que tiene Concesión, irá destinada a Uso Doméstico.
- Las afecciones hidrológicas que por Inundabilidad o Flujo Preferente puedan existir sobre la Parcela vinculada a la Calificación Urbanística.

**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 atenderse y exigir en todo momento el resto de lo



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 del. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

**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





Considerando que se dispone de Inscripción (20639/2009 TR) de la Concesión de agua por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 15 de enero de 2016, 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, mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca; acreditando, por tanto, 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 establecen los Artículos 19 y 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativos al: “Uso y Actos adscritos al Sector Primario y al Uso de Vivienda Familiar” respectivamente, en relación directa a su vez con el Artículo 2, puntos 1. a) y 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. - EL TORNO (EATIM-PORZUNA) - Expediente 34/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la “CONSTRUCCIÓN DE UNA ALMAZARA PARA EXTRACCIÓN DE ACEITE DE OLIVA”, promovido por AGROIZAS, S.L., de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 102, Parcela 664. Paraje “La Veguilla”
- **Referencia Catastral:** 13065B102006640001FO
- **Acceso previsto a la Parcela:** Desde el acceso existente en el PK 59,00, margen derecho de la Carretera Autonómica CM-403, ubicado en la Parcela 617 del Polígono 102; esta última parcela es colindante con la 664, y no se vincula a la Calificación Urbanística 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





referencia. Sobre la mencionada parcela 617 existe una edificación Industrial, destinada a Cereales, Productos Fitosanitarios, Semillas y Abonos, cuyo titular es el mismo que el de la presente Calificación Urbanística.

- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Protección Estructural, Subcategoría Agrícola (Zona Regable) y Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, por afección en la parte colindante de la parcela con la CM-403
- **Superficie de la parcela:** 30.000,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida total de la Almazara entre las dos Naves en las que se desarrollará la actividad de la misma:** 675,00 m<sup>2</sup>c + 1.059,26 m<sup>2</sup>c = 1.734,26 m<sup>2</sup>c.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:**

- Proyecto de Ejecución de Obra Civil para la construcción de una “Almazara para la extracción de aceite de oliva”, julio de 2022. D. Angel López Cruz, Ingeniero Técnico Agrícola.

- Proyecto de “Adecuación de Nave a Instalaciones de Almazara”, mas Documento Ambiental, ambos de fecha agosto 2022. Luisa María Ruiz Vilches y Ana Esperanza Santa Bárbara Ruiz, Ingenieras Agrónomas.

- **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 Almazara a la que se refiere la Calificación Urbanística de referencia comprenderá la actividad de recepción de aceituna, molturación del producto, y almacenamiento, envasado y venta del aceite de oliva obtenido. La cantidad que se prevé molturar se estima en unas 4.000 Tm de aceituna de las que se obtendrán unas 920 Tm de aceite de oliva virgen extra y 3.080 Tm de orujo.

Según el Proyecto de Ejecución del que se ha dispuesto, existe una Nave ya comenzada de 675,00 m<sup>2</sup>c donde se desarrollará la recogida de aceituna, junto a la que se construirá la Almazara en sí, cuya superficie ascenderá a unos 1.059,26 m<sup>2</sup>c y que contará con una oficina, un aseo, un taller, una sala de máquinas, una bodega y una envasadora. Junto a la Almazara, pero fuera de la misma, se ubicará un cuarto de calderas de unos 25,86 m<sup>2</sup>c. El cerramiento se realizará mediante bloque de termo arcilla de 14 cm y la cubierta será metálica mediante paneles tipo sándwich.

La Nave de recepción y limpieza de la aceituna, cuya obra ya está comenzada, será de forma rectangular, de una sola planta de unos 45,00 m por 15,00 m, tendrá una altura de 13,00 m a cumbre y de 11,60 m al alero. La estructura será de acero laminado y la cubierta, a dos aguas, de chapa trapezoidal prelacada y de color verde, su cerramiento estará abierto, aunque la parte del mismo que conecta con la Almazara será cerrado, ejecutado con placas de hormigón prefabricado. La solera está construida de hormigón armado de 15 cm de espesor y posterior fratasado mecánico.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



En cuanto a la altura de las instalaciones de la Almazara, se resalta que superar la Altura máxima establecida en la Normativa Urbanística del POM, establecida en 8,50 m se justifica en cuanto a resultar necesario superarla por la naturaleza de la Actividad de la propia Almazara.

En el interior de la Nave de recepción y limpieza, que será totalmente diáfano, se encuentra el foso para la tolva de recepción de aceituna, realizado mediante muros de hormigón armado de 2,90 m de ancho, 11,90 m de largo y una profundidad de 3,87 m. Además, se dispondrá de diferentes máquinas destinadas a limpieza, pesaje y almacenamiento de la aceituna.

La Nave de extracción de aceite será de una sola planta, tendrá forma rectangular y varias alturas. Sus dimensiones serán de unos 61,35 m por 15,50 m y la estructura de la misma será de acero laminado, la cubierta de chapa tipo sándwich color blanco a dos aguas. El cerramiento será con placas de hormigón prefabricado, la solera de hormigón armado de 15 cm de espesor y posterior fratasado prefabricado. Existirán tres accesos para los vehículos, uno a la sala de máquinas, otro a la bodega y un tercero que dará a la zona de envasado.

La Almazara dispondrá de 2 líneas de recepción; es decir, 2 tolvas para almacenamiento de aceituna, 2 tolvas para almacenamiento de orujo con capacidad unitaria de 50.000 Kg, 2 tolvas de almacenamiento de orujillo de 50.000 kg cada una, dos termo batidoras horizontales de extracción por centrifugación horizontal de tres cuerpos de 15.000 Kg de capacidad conjunta, dos centrífugas verticales de capacidad unitaria de 3.000 l/h y envasadora de aceite.

Para el almacenamiento se contará con 18 depósitos de 3,50 m de diámetro, con capacidad unitaria de 52 Tm y otro más de 5.000 kg, a la vez, contará con 3 decantadores de aceite de 10.000 kg cada uno.

En todo el exterior de las instalaciones de la Almazara, se realizará una pavimentación del terreno con una superficie de 4.500,00 m<sup>2</sup> de hormigón armado.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional de la “Almazara para la extracción de aceite de oliva”:** 496.039,29 €.

#### ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 202, de 20/octubre/2022.
- Diario La Tribuna de 17/octubre/2022.
- Respecto de las dos publicaciones realizadas, se advierte que, aunque hace referencia a: ADECUACIÓN DE NAVE A INSTALACIONES DE ALMAZARA Y CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE DESTINADA A “CENTRO DE RECOGIDA

**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 ACEITUNA”, definición relacionada tanto con la Licencia Urbanística como con la Licencia de Actividad correspondiente, realmente se comprueba que de lo que se trata es de la “CONSTRUCCIÓN DE UNA ALMAZARA PARA LA EXTRACCIÓN DE ACEITE DE OLIVA”, de la que ya se ha comenzado a edificar una parte de la misma, correspondiente a la Nave destinada a la recogida de la aceituna.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 13 de julio de 2023 (Entrada nº 2.859.948).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de septiembre de 2022.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal, de fecha 11 de julio de 2023, del que se deduce su carácter Favorable.
4. Igualmente, se aporta Certificado de Secretaría, de fecha 12 de julio de 2023, en el que se recoge la Resolución de Alcaldía, de la misma fecha, mediante la que se Informar Favorablemente el expediente de Calificación Urbanística de referencia al ser conveniente para los intereses municipales la actividad a desarrollar.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 12 de julio 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 23/06/2023, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado: Adecuación de nave para almazara en el polígono 102 Parcela 664 del término municipal de El Torno, Porzuna (Ciudad Real), expediente PRO-CR-22-1610, cuyo promotor es AGROIZAS, SL. (DOCM nº 126 del 4 de julio de 2023)

-Autorización (Expte.: CR-8069-22-DP), con condicionantes, de fecha 16 de noviembre de 2022, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial Fomento, para la construcción de nueva Nave Industrial para Almazara y recogida de aceituna, al encontrarse la parcela sobre las que se construirá la Almazara colindante con la carretera CM-403.

-Autorización (Expte.: CR-6822-19-DP), con condicionantes, de fecha 2 de febrero de 2023, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, relativa



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



a la adaptación del acceso, tipo I, existente en la Parcela 617 del Polígono Catastral 102, a un acceso tipo II, ya que el acceso a la Almazara a la que se refiere la presente Calificación Urbanística se realizará mediante el mencionado acceso ya existente y que deberá adaptarse.

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, respondiendo a la pregunta de D. Jesús Motos Martínez-Esparza, señala que si ha recogido la Resolución con condicionantes de Medio Ambiente nº PRO-CR-22-1610.
- D. Mario Sanchez Plaza pregunta si el Ayuntamiento competente para la licencia de esta nave es el municipio de El Torno o el municipio de Porzuna.
- D. Antonio Mateo Sánchez, responde que lo solicitó en el Ayuntamiento de Porzuna el interesado por lo que supone que será allí.

**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 VII.2.4, VII.3.2 y VII.3.6 del TITULO VII, relativo a las Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación para construcciones a ubicar en Suelo Rústico del Plan de Ordenación Municipal de Porzuna.

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**



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



**consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:**

-La Resolución, con condiciones, de 23/06/2023, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado: Adecuación de nave para almazara en el polígono 102 Parcela 664 del término municipal de El Torno, Porzuna (Ciudad Real), expediente PRO-CR-22-1610, cuyo promotor es AGROIZAS, SL. (DOCM nº 126 del 4 de julio de 2023)

-La Autorización (Expte.: CR-8069-22-DP), con condicionantes, de fecha 16 de noviembre de 2022, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial Fomento, para la construcción de nueva Nave Industrial para Almazara y recogida de aceituna, al encontrarse la parcela sobre las que se construirá la Almazara colindante con la carretera CM-403.

-La Autorización (Expte.: CR-6822-19-DP), con condicionantes, de fecha 2 de febrero de 2023, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, relativa a la adaptación del acceso, tipo I, existente en la Parcela 617 del Polígono Catastral 102, a un acceso tipo II, ya que el acceso a la Almazara a la que se refiere la presente Calificación Urbanística se realizará mediante el mencionado acceso ya existente y que deberá adaptarse.

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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

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.

Relacionado con la exigencia anterior, se advierte que aunque se tiene en cuenta lo que establece la Instrucción nº 4 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, relativa a las “Industrias Adscritas al Sector Primario”, en base a la que ha sido enfocada la presente Calificación Urbanística por parte de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, lo que realmente favorece es aplicar los Requisitos Sustantivos de lo que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en relación directa con lo que para las “Obras Construcciones e Instalaciones adscritas al Sector Primario”, establece a su vez 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.

Por tanto, a la Calificación Urbanística de referencia no se le exigiría justificar lo que establece el Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico, relativo a los Requisitos Sustantivos de las “Actividades Industriales y Productivas”, en relación directa también con lo que para este tipo de actividades establece la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. No obstante, al tratarse de un Uso “Agroindustrial”, por el programa funcional de la Nave que se pretende edificar, sí que resultaría exigible lo que establecen los Artículos 64.3.a) del Texto Refundido de la LOTAU y 33 del Reglamento de Suelo Rústico.

- 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 atenderse 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 este tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística; todo ello en relación con lo que establecen los Artículos 56 y 57 del. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

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

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la

**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 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.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.

Deberán tener en cuenta que la suma correspondiente a la ocupación de la Almazara, cuya superficie construida/ocupada ascenderá a 1.734,26 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s más la ocupación de la pavimentación del terreno que circunda a esta, que se realizará mediante hormigón armado, y cuya superficie ascenderá a 4.500,00 m<sup>2</sup>s, no podrá superar el máximo del 20% que establece el Artículo 4.3 de la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico/Consejería de Fomento.

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; así como

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. - LA SOLANA - Expediente 35/2020 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA ALMACÉN DE APEROS, promovido por DAVID GÓMEZ-PIMPOLLO TAVIRO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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

**CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 41, Parcelas 63, 65, 66.
- **Referencias Catastrales:** 13079A041000630000IS, 13079A041000650000IU, 13079A041000660000IH respectivamente.
- **Finca Registral:** No se dispone.
- **Registro de la Propiedad de:** No se dispone.
- **Acceso previsto a la/s parcela/s:** Desde Camino, de Manzanares a La Solana.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural. Ámbito de Protección Arqueológica A.1. “Cerro de San Antón”. P.O.M. La Solana.
- **Superficie de la/s parcela/s:** 10.765,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida existente:** 1.305 m<sup>2</sup>c
- **Superficie construida de la ampliación:** 660 m<sup>2</sup>c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Construcción de Nave para Guardar Aperos, febrero de 2020, y Anexo al Proyecto, junio de 2020. D. Joaquín Mateos de la Higuera Mateos Aparicio, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Antecedentes:** En CPU de sesión del 25 de julio de 2002, se le Otorgó Calificación Urbanística a una “Nave para Uso Ganadero” de 630,00 m<sup>2</sup>c, promovida entonces por D. Pascual Gómez-Pimpollo Buitrago, ubicada en el Polígono Catastral 41, Parcela 63, figurando una superficie catastral vinculada de 30.000,00 m<sup>2</sup>s.
- **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 edificación ya existente destinada a actividad ganadera, mediante la construcción de una Nave que se plantea adosada concretamente a la fachada Noroeste, siguiendo la misma tipología y similares características constructivas de la construcción existente.

Según la documentación obrante en el expediente, el interesado pretende ampliar una nave ganadera asociada a una explotación de ganado ovino con el código REGA 130790000084, integrada por una matriz de 879 hembras reproductoras y 14 moruecos.

**Se destaca que la Nave Almacén proyectada, que pretende complementar a la Nave ganadera ya existente, se dedica al almacenamiento de aperos relacionados con la actividad ganadera, así como, según el Anexo al Proyecto, piensos y paja que se destinarán a los animales que se encuentran estabulados en la nave actual, la cual se ha quedado pequeña y por sanidad animal se hace necesario aumentar el espacio para la estabulación, por lo que todos los aperos, piensos y paja que actualmente se guarda en esta nave se trasladará a la nueva.**

Por ello, considerando el destino de la actividad de la nueva construcción se considera que el Uso de la misma quedaría adscrito al Sector Primario.

**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 Nave contará con cubierta a dos aguas, con una superficie construida de 660 m<sup>2</sup>, con unas dimensiones en planta de 30,00 m x 22,00 m, ambas dimensiones a exteriores, manteniendo de esta manera la tipología de la Nave ya existente. La altura será de 5,00m al alero y 7,00m de altura a cumbre.

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

**Superficie Construida Actual Nave ganadera:**

Nave ganadera	1.305,00 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.305,00 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	1.305,00 m <sup>2</sup>

**Superficie Proyectada/Ampliación Nave Almacén:**

Ampliación Nave Almacén	660,00 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	660,00 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	660,00 m <sup>2</sup>

**Resumen Superficie Construida/Ocupada sobre Parcela:**

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.965,00 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	1.965,00 m <sup>2</sup>

- Presupuesto de Ejecución Material provisional: 60.084,54 €.

**ANTECEDENTES:**

0. Trámite de Información Pública del Expediente:
  - DOCM nº 158, de 10/08/2020. (Parcela 63 del Pol. 41).
  - Diario LANZA de 04/08/2020. (Parcela 63 del Pol. 41).
  - DOCM nº 238, de 25/11/2020. (Parcelas 65 y 66 del Pol. 41).
  - Diario LANZA de 09/12/2020. (Parcelas 65 y 66 del Pol. 41).
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando informe sobre Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 28 de agosto de 2020 (Entrada nº 2323171).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de noviembre de 2020.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 19 de agosto de 2020. Del mencionado Informe se destaca el pronunciamiento respecto a que no se altera ni

**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





posibilita el riesgo de formación de un nuevo núcleo de población, así como la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo, y la conveniencia de la Calificación Urbanística para los intereses generales del municipio.

4. Igualmente, se aporta Informe de Alcaldía, de fecha 21/12/2022, mediante el que se concluye la justificación de la conveniencia de la Calificación Urbanística para los intereses generales del municipio.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 13 de enero 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 v/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

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

-Informe de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural (Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural) respecto a la superficie mínima de parcela y ocupación máxima, fijando un porcentaje máximo de ocupación del 21% (edificaciones nuevas + existentes).

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

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

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

**INFORME:**

Examinado el expediente, se Informa 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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635



- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
  - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
  - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
  - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
  - El Artículo 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 4 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Construcción de la Ampliación de Nave proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y*



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



*Autorización Ambiental Integrada*”, **habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

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

-Informe de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural (Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural) respecto a la superficie mínima de parcela y ocupación máxima, fijando un porcentaje máximo de ocupación del 21% (edificaciones nuevas + existentes).

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

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

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autónoma” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- Además, la parcela **no cumpliría tampoco** con la superficie mínima de 1,50 Has en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Consta en el expediente Informe de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, respecto a la superficie mínima de parcela y ocupación máxima (superficie de parcela en el informe 10.523 m<sup>2</sup>, Parcelas 63 y 66 del Polígono 41).

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





- La Construcción proyectada cumple con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.

No obstante, consta en el expediente Informe de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, respecto a la superficie mínima de parcela y ocupación máxima, fijando un porcentaje máximo de ocupación del 21% (edificaciones nuevas + existentes).

- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta en cuanto al Uso pero **no se ajusta** en cuanto a determinados Parámetros Urbanísticos, a lo que establece el Capítulo III. “Normas en Suelo Rústico” del Plan de Ordenación Municipal de La Solana.

En concreto, el Apartado 3.5 “Suelo Rústico de Protección”, del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, establece una parcela mínima de 5 Has. (Art. 3.5.1), altura de edificación máxima a alero de 4,50 m y máxima a cumblera 6,00 m (Art. 3.5.2), retranqueo mínimo a lindero de parcela 30,00 m (Art. 3.5.3), coeficiente de edificabilidad máximo 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Art. 3.5.4), y parámetros respecto a la consideración de núcleo de población (Art. 3.3).

- Por tanto, se considera que el Ayuntamiento debería valorar la conveniencia y oportunidad de que la Calificación Urbanística de referencia sea tramitada ante la CPOTyU una vez haya sido Aprobada Definitivamente por ésta, la MP nº 3 en tramitación, en cuanto al Capítulo III. “Normas en Suelo Rústico” del Plan de Ordenación Municipal de La Solana.

➤ 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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



Pequeños Municipios, acuerda NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que:

1.-La “Separación Mínima a Linderos” de la Nave para almacenar aperos que se pretende ejecutar, es inferior a la Separación Mínima a Linderos que se establece en el Capítulo III, “Normas en Suelo Rústico” (Artículo 3.5.3. Retranqueos) del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, fijada en 30,00 m, ya que el Retranqueo que se plantea en el Proyecto Técnico aportado es inferior.

2.- Además, la superficie correspondiente a la “Parcela Mínima Vinculada” a la Calificación Urbanística (10.765,00 m<sup>2</sup>s), igualmente es inferior a la Parcela Mínima que se establece en el mencionado Capítulo III, “Normas en Suelo Rústico” (Artículo 3.5.1. Parcela Mínima) del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, establecida en 5,00 Has.

3.- Tampoco se acredita que las condiciones establecidas en el Artículo 3.3, relativo a la determinación de “Núcleo de Población” del mencionado Capítulo III, “Normas en Suelo Rústico” del POM, sean o no más restrictivas que las que establece el Artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

4.- Igualmente, tampoco se justifican cuestiones relativas al hecho de superar la “Altura Máxima” que se establece en el Artículo 3.5.2., relativo a Alturas, o la relativa a que no se supera la “Edificabilidad Máxima” que también se establece (0,05 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) en el Artículo 3.5.4., relativo a Edificabilidad, ambos del Capítulo III, “Normas en Suelo Rústico” del POM.

5.-El Ayuntamiento deberá **reactivar la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 3 del POM, pendiente desde el requerimiento realizado al mismo desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 29 de octubre de 2020 (R. de salida nº 979.855)**, ya que afectaba al mencionado Capítulo III, relativo a las “Normas en Suelo Rústico de Reserva y en Suelo Rústico de Protección” del POM de La Solana; ya que los objetivos que persigue la mencionada MP nº 3/POM, son los que literalmente se detallan a continuación:

*Ajustar determinados Artículos del Capítulo III de las Normas Urbanísticas para Suelo Rústico, tanto de Reserva como Protegido, existentes en el POM, a lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP/2003/Suelo Rústico) sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico (ITP/SR)*

*Por lo demás la Modificación Puntual de referencia no afecta a ninguna de las Categorías y Subcategorías de Suelo Rústico así Clasificado en el POM.*

Concretamente se pretende reajustar:

- *La regulación del concepto de “Núcleo de Población”.*



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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

- *La Parcela Mínima para poder materializar cualquier tipo de Edificación e Instalación.*
- *La Ocupación Máxima de las Edificaciones e Instalaciones.*
- *La Altura Máxima de las Edificaciones e Instalaciones y los Retranqueos Mínimos de éstas respecto de los linderos y ejes de caminos.*

Para ello, se Modifican los siguientes Artículos del Capítulo III, relativo a “Normas en Suelo Rústico” de las Normas Urbanísticas del POM:

- *Artículo 3.2, Condiciones de Parcelación y Licencias (Párrafos 4º y 5º).*
- ***Artículo 3.3, Núcleo de Población.***
- *Artículo 3.4.1, Parcela Mínima en Suelo Rústico de Reserva.*
- *Artículo 3.4.2, Alturas.*
- *Artículo 3.4.3, Retranqueos.*
- *Artículo 3.4.4, Edificabilidad.*
- ***Artículo 3.5.1, Parcela Mínima en Suelo Rústico de Protección.***
- ***Artículo 3.5.2, Alturas.***
- ***Artículo 3.5.3, Retranqueos.***
- ***Artículo 3.5.4, Edificabilidad.***

En cualquier caso, los Artículos que no se ven afectados por la Modificación Puntual son los siguientes:

- *Artículo 3.1, Generalidades.*
- *Artículo 3.2, Condiciones de Parcelación y Licencias (Párrafos 1º, 2º y 3º).*
- *Artículo 4, Normas de Suelo Rústico de Reserva.*
- *Artículo 3.4.4, Cerramientos.*
- *Artículo 3.5.5, Cerramientos.*





6.- Todo lo anterior, se basa en considerar que no resulta aplicable lo que establece la Disposición Transitoria Segunda, apartados a) y b), relativa a la “Regulación del Suelo Rústico en Municipios con Planeamiento”, del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

7.- La CPOTyU no entra a valorar la “Excepcionalidad relativa a que la presente Calificación Urbanística no cuente con la correspondiente Parcela Mínima” a la que hace referencia el Artículo 3.3 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico; ya que en este caso, el incumplimiento relativo a la Separación Mínima a Linderos es totalmente determinante.

**3.1.8. - LA SOLANA - Expediente 36/2020 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA ALMACÉN DE APEROS, promovido por JOSÉ-ÁNGEL POSADAS RODRÍGUEZ-RABADÁN, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

**CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 41, Parcela 83.
- **Referencia Catastral:** 13079A041000830000IM.
- **Finca Registral:** No se dispone.
- **Registro de la Propiedad de:** No se dispone.
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde el Camino del Pozo.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.  
Ámbito de Protección Arqueológica A.1. “Cerro de San Antón”. P.O.M. La Solana.
- **Superficie de la parcela:** 10.185,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 375 m<sup>2</sup>c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto de Construcción de Nave para Almacén de Aperos Agrícolas, mayo de 2020. D. Joaquín Mateos de la Higuera Mateos Aparicio, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción mas detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Nave de aperos que se pretende construir será totalmente diáfana y tendrá unas dimensiones de 15,00 m de ancho por 25,00 m de largo, siendo su altura a pilares en el borde del alero de 3,80 m y de 5,02 m a cumbre. La cubierta será a dos aguas con inclinación de 10°, y se realizará mediante chapa metálica tipo sándwich 30 mm en color teja.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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

La estructura de la Nave será metálica. En cuanto al cerramiento de la nave, indicar que se ejecutará mediante placas alveolares de hormigón prefabricadas de 16 cm. de espesor.

El solado de la totalidad de la Nave se realizará mediante hormigón armado HA20 de 15 cm de espesor.

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** 35.459,03 €.

#### ANTECEDENTES:

##### 0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº -, de -/-/. Documentación requerida por el Servicio de Urbanismo al promotor y al Ayuntamiento con Reg. de Salida de fecha 17/11/2020. **No se aporta.**
- Diario - de -/-/. Documentación requerida por el Servicio de Urbanismo al promotor y al Ayuntamiento con Reg. de Salida de fecha 17/11/2020. **No se aporta.**

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando informe sobre Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 22 de septiembre de 2020 (Entrada nº 2579911).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de mayo de 2020.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal Favorable, de fecha 8 de septiembre de 2020. Del mencionado Informe se destaca el pronunciamiento respecto a que no se altera ni posibilita el riesgo de formación de un nuevo núcleo de población, así como la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo, y la conveniencia de la Calificación Urbanística para los intereses generales del municipio.

4. No consta en el expediente Informe de la Junta de Gobierno Local y/o Decreto de Alcaldía respecto de la conveniencia para los intereses generales del municipio. Documentación requerida por el Servicio de Urbanismo al promotor y al Ayuntamiento con Reg. de Salida de fecha 17/11/2020. **No se aporta.**

5. No consta en el expediente Certificado Municipal respecto a la existencia de alegaciones transcurrido el período de Información Pública, en su caso. Documentación requerida por el Servicio de Urbanismo al promotor y al Ayuntamiento con Reg. de Salida de fecha 17/11/2020. **No se aporta.**

6. Relacionado con lo que establece el Artículo 17.a), relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, **se aportan los siguientes**

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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

-Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-20-5523) emitido el 16 de diciembre de 2020 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que no resulta necesario someter el Proyecto de la Nave Agrícola a ningún Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural (Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural) respecto a la superficie mínima de parcela, fijando la limitación de Superficie mínima de parcela en 10.783 m<sup>2</sup> (Parcelas 83 y 84 del Polígono 41).

-Autorización Administrativa Previa, con condicionantes, para Intervenciones Arqueológicas y Paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 20.0867-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 13 de mayo de 2020, respecto a la construcción de nave para almacén de aperos en la Parcela 83 del Polígono 41.

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

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

**INFORME:**

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
  - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.

**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 Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 4 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Construcción de la Nave proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m). **No obstante, en cuanto a la separación a linderos, se destaca el desajuste existente respecto de la distancia mínima que se establece en el Capítulo III. “Normas en Suelo Rústico” del Plan de Ordenación Municipal de La Solana fijada en 30,00 m.**
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, **habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe Ambiental (Expte.: CON-CR-20-5523) emitido el 16 de diciembre de 2020 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que no resulta necesario someter el Proyecto de la Nave Agrícola a ningún Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Informe de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural (Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural) respecto a la superficie mínima de parcela, fijando la limitación de Superficie mínima de parcela en 10.783 m<sup>2</sup> (Parcelas 83 y 84 del Polígono 41).

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



-Autorización Administrativa Previa, con condicionantes, para Intervenciones Arqueológicas y Paleontológicas del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Expte.: 20.0867-P1), emitida por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 13 de mayo de 2020, respecto a la construcción de nave para almacén de aperos en la Parcela 83 del Polígono 41.

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

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- Además, la parcela **no cumpliría tampoco** con la superficie mínima de 1,50 Has en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Consta en el expediente Informe de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural (Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural) respecto a la superficie mínima de parcela, fijando la limitación de Superficie mínima de parcela en 10.783 m<sup>2</sup> (Parcelas 83 y 84 del Polígono 41).

- La Construcción proyectada cumple con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.





- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta en cuanto al Uso pero **no se ajusta** en cuanto a determinados Parámetros Urbanísticos, a lo que establece el Capítulo III. “Normas en Suelo Rústico” del Plan de Ordenación Municipal de La Solana.

En concreto, el Apartado 3.5 “Suelo Rústico de Protección”, del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, establece una parcela mínima de 5 Has. (Art. 3.5.1), retranqueo mínimo a lindero de parcela 30,00 m (Art. 3.5.3), así como parámetros respecto a la consideración de núcleo de población (Art. 3.3).

- Por tanto, se considera que el Ayuntamiento debería valorar la conveniencia y oportunidad de que la Calificación Urbanística de referencia sea tramitada ante la CPOTyU una vez haya sido Aprobada Definitivamente por ésta, la MP nº 3 en tramitación, en cuanto al Capítulo III. “Normas en Suelo Rústico” del Plan de Ordenación Municipal de La Solana.

#### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al mismo, por considerar que:

1.-La “Separación Mínima a Linderos” de la Nave para almacenar aperos que se pretende ejecutar, es inferior a la Separación Mínima a Linderos que se establece en el Capítulo III, “Normas en Suelo Rústico” (Artículo 3.5.3. Retranqueos) del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, fijada en 30,00 m, ya que el Retranqueo que se plantea en el Proyecto es inferior.

2.- Además, la superficie correspondiente a la “Parcela Mínima Vinculada” a la Calificación Urbanística (10.185,00 m<sup>2</sup>s), igualmente es inferior a la Parcela Mínima que se establece en el mencionado Capítulo III, “Normas en Suelo Rústico” (Artículo 3.5.1. Parcela Mínima) del Plan de Ordenación Municipal de La Solana, establecida en 5,00 Has.

3.- Tampoco se acredita que las condiciones establecidas en el Artículo 3.3, relativo a la determinación de “Núcleo de Población” del mencionado Capítulo III, “Normas en Suelo Rústico” del POM, sean o no más restrictivas que las que establece el Artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

4.-El Ayuntamiento deberá **reactivar la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 3 del POM, pendiente desde el requerimiento realizado al mismo desde 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





**Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en fecha 29 de octubre de 2020 (R. de salida nº 979.855)**, ya que afectaba al mencionado Capítulo III, relativo a las “Normas en Suelo Rústico de Reserva y en Suelo Rústico de Protección” del POM de La Solana; ya que los objetivos que persigue la mencionada MP nº 3/POM, son literalmente los que se detallan a continuación:

*Ajustar determinados Artículos del Capítulo III de las Normas Urbanísticas para Suelo Rústico, tanto de Reserva como Protegido, existentes en el POM, a lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP/2003/Suelo Rústico) sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico (ITP/SR)*

*Por lo demás la Modificación Puntual de referencia no afecta a ninguna de las Categorías y Subcategorías de Suelo Rústico así Clasificado en el POM.*

*Concretamente se pretende reajustar:*

- *La regulación del concepto de “Núcleo de Población”.*
- *La Parcela Mínima para poder materializar cualquier tipo de Edificación e Instalación.*
- *La Ocupación Máxima de las Edificaciones e Instalaciones.*
- *La Altura Máxima de las Edificaciones e Instalaciones y los Retranqueos Mínimos de éstas respecto de los linderos y ejes de caminos.*

*Para ello, se Modifican los siguientes Artículos del Capítulo III, relativo a “Normas en Suelo Rústico” de las Normas Urbanísticas del POM:*

- *Artículo 3.2, Condiciones de Parcelación y Licencias (Párrafos 4º y 5º).*
- ***Artículo 3.3, Núcleo de Población.***
- *Artículo 3.4.1, Parcela Mínima en Suelo Rústico de Reserva.*
- *Artículo 3.4.2, Alturas.*
- *Artículo 3.4.3, Retranqueos.*
- *Artículo 3.4.4, Edificabilidad.*
- ***Artículo 3.5.1, Parcela Mínima en Suelo Rústico de Protección.***
- *Artículo 3.5.2, Alturas.*





- *Artículo 3.5.3, Retranqueos.*
- *Artículo 3.5.4, Edificabilidad.*

En cualquier caso, los Artículos que no se ven afectados por la Modificación Puntual son los siguientes:

- *Artículo 3.1, Generalidades.*
- *Artículo 3.2, Condiciones de Parcelación y Licencias (Párrafos 1º, 2º y 3º).*
- *Artículo 4, Normas de Suelo Rústico de Reserva.*
- *Artículo 3.4.4, Cerramientos.*
- *Artículo 3.5.5, Cerramientos.*

5.- Todo lo anterior, se basa en considerar que no resulta aplicable lo que establece la Disposición Transitoria Segunda, apartados a) y b), relativa a la “Regulación del Suelo Rústico en Municipios con Planeamiento”, del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

6.- Dadas las características de la Nave Agrícola que se pretende construir, la CPOTyU no entra a valorar la “Excepcionalidad relativa a que la presente Calificación Urbanística no cuente con la correspondiente Parcela Mínima” a la que hace referencia el Artículo 3.3 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

**3.1.9. - LOS BALLESTEROS - FUENTE EL FRESNO - Expediente 10/2022/SR sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA CASETA DE APEROS, promovido por CRISTINO LÓPEZ LÓPEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 43 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, y en el Artículo 64, puntos 4 y 5, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y del que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe Preceptivo.**

**CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 17, Parcela 23.
- **Referencia Catastral:** 13044A017000230000LK.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



- **Finca Registral:** No se dispone.
- **Registro de la Propiedad de:** No se dispone.
- **Acceso previsto a la parcela:** Desde el Camino Saucejos.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Zona de afección del Río ¿Tamujar?. Dentro de la zona de policía del Arroyo de Saucejo según Desarrollo Sostenible.
- **Superficie de la parcela:** 4.585 m<sup>2</sup>s.
- **Superficie construida:** 12,25 m<sup>2</sup>c según solicitud de licencia de obra. Según Informe Técnico Municipal 15,00 m<sup>2</sup>c / 16,00 m<sup>2</sup>c.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** No se aporta.
- **Breve Descripción del Uso:**

Caseta de Aperos. No se aporta documentación técnica en el expediente que permita determinar las características de la caseta que se pretende construir.
- **Presupuesto de Ejecución Material provisional:** --- €.

No se aporta documentación técnica en el expediente que permita determinar el Presupuesto de Ejecución Material provisional.

#### ANTECEDENTES:

##### 0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 224, de 22/11/2021.
- Diario LA TRIBUNA de 22/11/2021.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando informe sobre Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 24 de marzo de 2022 (Entrada nº 1096052).
2. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 23 de septiembre de 2022. **No consta en el expediente la solicitud expresa de Calificación Urbanística.**
3. Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 4 de noviembre de 2021 no siendo determinante y en el que se aprecian errores relativos a discrepancias urbanísticas.
4. Igualmente, se aporta Certificado de sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de octubre de 2021, en la que se acuerda el interés público y beneficio para los habitantes del municipio.
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 v/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2022/CR/00047) emitido el 5 de julio de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que no resulta necesario someter el proyecto a ningún Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

**INFORME:**

Examinado el expediente, se Informa que:

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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



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 no aportarse documentación técnica en el expediente no es posible comprobar si la Construcción de la Caseta cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico**, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).

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

-Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2022/CR/00047) emitido el 5 de julio de 2022 por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca que no resulta necesario someter el proyecto a ningún Procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

-No consta en el expediente Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana a la Construcción pretendida.

- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autónoma” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela **no cumple** con la superficie mínima de 1,50 Has en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y 5.000 m<sup>2</sup> en caso de ser de regadío, que se establece en el Artículo 4 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635



- La Construcción proyectada, cumple con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: En el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población. No consta en el expediente Documentación Técnica que acredite tal circunstancia.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta en cuanto al Uso y determinados Parámetros Urbanísticos a lo que establece el Plan de Ordenación Municipal de Fuente El Fresno. No obstante, al no aportarse documentación técnica en el expediente no es posible comprobar el cumplimiento de ciertos Parámetros.

### 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 INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la posible Calificación Urbanística que llegado el caso solicite el promotor del presente expediente, ya que como se recoge en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, consta la solicitud de Licencia Urbanística realizada ante el Ayuntamiento de Fuente el Fresno, en fecha 23 de septiembre de 2022, aunque no figura la solicitud expresa de la correspondiente Calificación Urbanística.

Informe Desfavorable por considerar que la superficie de parcela vinculada a la “Caseta de Aperos” que se pretende construir, no se ajusta a la Parcela Mínima establecida (1,50 Has.) en el Artículo 7.9.2. punto 1, relativo a los “Requisitos de los Actos de Uso y Aprovechamiento Urbanístico” de las Disposiciones Generales del POM de Fuente el Fresno para Suelo Rústico de Reserva/Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, en relación directa con la exigida en el Artículo 4.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

En cualquier caso, y en cuanto al “Incumplimiento de la Parcela Mínima” al que se hace referencia en el párrafo anterior, hay que tener en cuenta que ya se advierte del mismo en el Informe Técnico Municipal de fecha 4 de noviembre de 2021 que se encuentra en el expediente administrativo que aporta el Ayuntamiento.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



Todo lo anterior, sin perjuicio de comprobar el resto de las cuestiones urbanísticas exigibles, puesto que la del incumplimiento de la “Parcela Mínima” es, ya de por sí, totalmente determinante para la viabilidad de cualquier Calificación Urbanística, ya que se comprueba además de la inexistencia de la correspondiente Documentación Técnica de la Caseta de Aperos que se pretende construir, y de la que también advierte igualmente el propio Ayuntamiento, concretamente en el punto 2 del Informe Técnico Municipal de fecha 4 de noviembre de 2021, justificándose la inexistencia de la misma en el siguiente literal:

**2. Documentación Revisada:** *Se corresponde con una licencia de obra menor puesto que se trata de una actuación exceptuada en el artículo 2 de la LOE, es decir, una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tiene, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrolla en una sola planta.*

**3.1.10. - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 15/2023 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la APERTURA Y LEGALIZACIÓN DE UNA NAVE EXISTENTE DEDICADA AL TRATAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN DE MÁRMOLES Y GRANITOS, promovido por MÁRMOLES Y GRANITOS “EL CARTABÓN”, S.L.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, y del que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe Preceptivo.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 10, Parcela139
- **Referencia Catastral:** 13093A010001390000JA
- **Acceso previsto a la Nave:** Desde el camino del Cementerio nº 3
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 8.027,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida a Legalizar:** 723,10 m<sup>2</sup>c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica, fecha de redacción y autor:** Proyecto, y anexo al mismo, de Apertura y Legalización de Nave existente dedicada a mármoles y granitos, abril de 2021 y noviembre de 2022, respectivamente. José Antonio Valera Moya, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción más detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

El objetivo del proyecto técnico de la presente Calificación Urbanística es doble, por un lado, pretende “Legalizar” la construcción industrial existente sobre la parcela catastral vinculada a la misma, y por otro facilitar la Licencia de apertura asociada a la Actividad





Industrial correspondiente, siendo esta última de competencia municipal y no de la CPOTyU.

La Nave Industrial que se pretende legalizar fue ejecutada en el año 2001, dispone de una única planta, aunque interiormente dispone de una pequeña planta alta. La altura de la edificación es de 6,20 m al alero. En cuanto a las características superficiales y al programa funcional, a continuación, se detallan las mismas:

**Planta Baja, compuesta de:**

- Nave: .....635,67 m<sup>2</sup>c
- Vestíbulo: .....7,66 m<sup>2</sup>c
- Escalera: .....4,78 m<sup>2</sup>c
- Aseo/Vestuario Masculino: .....13,94 m<sup>2</sup>c
- Aseo-Vestuario Femenino: .....3,70 m<sup>2</sup>c
- Almacén de productos: .....15,25 m<sup>2</sup>c
- Superficie construida de la Planta Baja.....681,00 m<sup>2</sup>c

**Planta Alta, compuesta de:**

- Vestíbulo.....8,73 m<sup>2</sup>c
- Despacho.....22,06 m<sup>2</sup>c
- Oficina.....11,31 m<sup>2</sup>c
- Superficie construida de la Planta Alta.....42,10 m<sup>2</sup>c

-Superficie Construida Total considerada.....723,10 m<sup>2</sup>c

Además, la Nave dispone de los siguientes porches/cobertizos:

- Cobertizo Delantero..... 92,50 m<sup>2</sup>c
- Cobertizo Compresor..... 16,19 m<sup>2</sup>c
- Cobertizo Trasero ..... 64,17 m<sup>2</sup>c

- **Presupuesto de Ejecución Material provisional: 50.028,25 €.**

**ANTECEDENTES:**

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 53, de 16/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 1.566.779).

2. El promotor solicitó Licencia de Apertura y Legalización con fecha 12 de mayo de 2021. **No consta en el expediente la solicitud expresa de 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





3. Se aporta Informe Técnico Municipal “Comparativo”, según modelo del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, de fecha 25 de mayo de 2023, del que se destacan las siguientes dos cuestiones totalmente determinantes:

-La Nave Industrial, anteriormente destinada a carpintería, fue Declarada en Situación de Fuera de Ordenación mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 31 de marzo de 2005.

-La construcción existente a Legalizar no cumple con la Parcela Mínima exigible, aunque el Uso si se puede autorizar.

4. No se aporta el Informe Municipal, relativo a los beneficios de la Calificación Urbanística para los intereses generales de la localidad.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del 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 v/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:**

-Informe Ambiental (Expte.: SLEE/2023/CR/00403), con condicionantes, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido en fecha 13 de julio de 2023, del que se destaca que, ni el Proyecto de referencia ni el Uso adscrito al mismo, precisen iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

- D. Oscar Ruíz Pérez, pregunta que solicitan concretamente porque entiende que podrían legalizarse usos en la situación “Fuera de Ordenación”. Habría que determinar si lo solicitan para legalizar o si lo solicitan por estar fuera de ordenación, ya que según jurisprudencia podría autorizarse uso en edificio fuera de ordenación.
- D. Antonio Mateo Sánchez responde que lo que solicitan es legalizar.

**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,



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635

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



de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la posible Calificación Urbanística que llegado el caso solicite el promotor del presente expediente, ya que como se recoge en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, consta la solicitud de Apertura y Legalización realizada ante el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes, en fecha 12 de mayo de 2021, aunque no figura la solicitud expresa de la correspondiente Calificación Urbanística.

Informe Desfavorable por considerar que:

1.-La superficie de parcela vinculada a la “Nave Industrial” que se pretende Legalizar, no se ajusta a la Parcela Mínima establecida en 20.000,00 m<sup>2</sup>s en el Artículo 4.10.4 de la Normativa Urbanística Municipal/NN.SS./Villanueva de los Infantes, en relación directa con la exigida en 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 Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2.-La Nave Industrial a Legalizar fue “Declarada en Situación de Fuera de Ordenación” mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión del 31 de mayo de 2005.

En cualquier caso, tanto respecto al “Incumplimiento de la Parcela Mínima” como a la “Situación de Fuera de Ordenación” a los que se hace referencia en el párrafo anterior, hay que tener en cuenta que ya se advierte de los mismo en el Informe Técnico Municipal de fecha 25 de mayo de 202 que se encuentra en el expediente administrativo que aporta el Ayuntamiento.

Todo lo anterior, sin perjuicio de comprobar el resto de las cuestiones urbanísticas exigibles, puesto que la del incumplimiento de la “Parcela Mínima y la Situación de Fuera de Ordenación” son ya, de por sí, totalmente determinantes para la viabilidad de cualquier Calificación Urbanística.

## 5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 14 horas 20 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº  
LA PRESIDENTA,  
P.A EL VICEPRESIDENTE

LA SECRETARIA,

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6B8FA696AC3D72B3635