



ACTA Nº 6/2022

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **09:40** horas del día **22 de julio de 2022**, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente, en primera convocatoria, mediante videoconferencia, para el estudio del siguiente Orden del día.

**PRESIDENTE:**

**D. José Antonio Carrillo Morente**, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

**VICEPRESIDENTE:**

**D. José Ignacio Benito Culebras**, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**VOCALES:**

**D. Manuel Mourelle Lema**, representante en materia de sanidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad.

**D. Víctor Manuel Torralba Alcañiz**, representante en materia de agricultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

**Dª Ana Isabel de Marco Pozo**, representante en materia de industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible

**Dª Ana Martínez Gil**, representante en materia de bienestar social de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

**Dª María del Carmen Cruz Sánchez**, representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

**D. Eduardo Rubio Huertas**, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

**D. Carlos Celaya Escribano**, en representación de la Administración General del Estado.

**Dª Belén Ruiz Sánchez**, representante en materia de educación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

**Dª Carmen Mota Utanda**, experta en urbanismo.

**D. Juan José Ramón Vindel**, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

**D. Martín Cebrián López**, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

**Dª Francisca Sahuquillo Romero**, representante en materia de medio ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

**SECRETARIO:**

**D. Carlos Javier Heras Riquelme**, Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**PONENTE:**

C.P.O.T.U. 6/2022

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial en Cuenca  
Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses)  
16071 Cuenca

Página 1 | 108

Tel.: 969 178 700  
e-mail: dpcuenca.cfomento@jccm.es

www.castillalamancha.es

**D. José Luis García Morillas**, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

También asiste:

**D. José García Ibáñez**, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

Invitados:

**Dª Raquel Sanjuan Lozano**, Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cuenca de la Consejería de Fomento.

**D. Javier San Mauro Sáiz**, Técnico superior del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

## ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el **Acta 5/2022** correspondiente a la sesión celebrada el día **23 de junio de 2022** cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes, con las indicaciones manifestadas en el anterior párrafo.

### PRIMERA PARTE. EXPEDIENTES LEY PROYECTOS PRIORITARIOS

*Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 9 Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha:*

Hacen su entrada D. Gonzalo Jesús Martínez González, Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo; D. Alberto Navarro García, de la Unidad de Acompañamiento Empresarial en Cuenca, y Dª Mercedes Herreros Fogarty, Alcaldesa de Villanueva de la Jara.

### PUNTO 2º.- EXPTE. 1/22. Proyecto Prioritario para “AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE PARA NUEVO USO COMO INSTALACIONES CORPORATIVAS DEL GRUPO AGROOPTIMUM” promovido por AGROOPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES, S.L.U., dentro del término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA (Cuenca).

La Unidad de Acompañamiento Empresarial de Cuenca, con fecha 13 de julio de 2022, de acuerdo al artículo 8.a) LPP, con el artículo 9.1 apartado segundo y 10 de la Ley 5/2020, remite informe propuesta junto con la documentación del expediente, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con el fin de que convoque sesión para la valoración de este proyecto, en los plazos establecidos en el artículo 9 de la citada Ley.

#### ANTECEDENTES:

En el citado expediente queda acredita la solicitud y la emisión de los siguientes informes de ponencia en las siguientes materias.

- a. ECONÓMICA Y EMPRESARIAL
- CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPRESAS Y EMPLEO.



Delegación Provincial de Cuenca.

**EXPEDIENTE: CU-DP-0008-22.**

**EMPRESA: AGROPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES, S.L.U.**

**CIF: B-16324808**

**FECHA SOLICITUD: 03/02/2022**

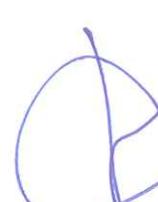
D. Óscar Javier Martínez García, Delegado Provincial de Economía, Empresas y Empleo en Cuenca, en relación con el expediente de referencia y en cumplimiento del artículo 9.2.d) de la Ley 5/2020, de 24 de julio de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, para la correspondiente Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**INFORMA:**

**ASPECTOS EMPRESARIALES ECONÓMICOS Y DE EMPLEO QUE CONTIENE LA PROPUESTA**

**ASPECTOS EMPRESARIALES**

  
La empresa **AGROPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES S.L.U.** con CIF **B16324808** y domicilio social en Camino de las Casas de Santa Cruz, nave 2, C.P. 16230 Villanueva de la Jara (Cuenca), en fecha 3 de febrero de 2022, ha solicitado la **Declaración de Proyecto Prioritario**, conforme a la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, aportando la documentación prevista en el artículo 6 de la Ley.

  
El promotor del proyecto es **AGROPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES**, empresa líder en proyectos de pistacho, comenzó su actividad en 2016, se encuentra facturando más de 5M€ anuales, y hoy en día, ha desarrollado más de 1.000 Ha de plantaciones de pistacho en diversos proyectos a lo largo de España.

Dispone de la distribución exclusiva de material vegetal procedente de ACEMI SPAIN principal productor de planta de pistacho, cuyos formatos producidos presentan una importante ventaja competitiva en el mercado, respecto a calidad, garantía, y retorno de la inversión.

La inversión en el cultivo del pistacho es muy atractiva debido a la escasez de oferta y calidad a la creciente demanda alrededor del mundo. España presenta, sobre todo en Castilla-La Mancha, las condiciones óptimas para su cultivo y, aun así, no hay una gran competitividad a nivel nacional ya que menos de un 10% de la producción mundial es española. La propuesta del promotor es convertirse en una empresa integral y líder de cultivo, producción y comercialización teniendo el control del proceso desde la semilla hasta el fruto, garantizando así la máxima calidad.

AGRÓPTIMUM es una empresa innovadora que a través de un trabajo continuo de investigación y desarrollo está transformando la agricultura tradicional en una nueva de mayor calidad y rentabilidad. Especialistas en cultivos leñosos, con gran experiencia en pistacho. Equipo humano altamente cualificado para el correcto desarrollo de sus funciones.

**EL PROYECTO CONSISTE** en la “*Ampliación de Nave existente para nuevo uso como Instalaciones Corporativas del Grupo Agroptimum, en la localidad de Villanueva de la Jara(Cuenca)*”.

Se ubicará en las parcelas ubicadas en el polígono "Las Calzadas" de Villanueva de la Jara (Cuenca):

- Parcela nº 51, polígono 15, con ref. catastral: 16261A015000510000JZ.
- Parcela nº 50, polígono 15, con ref. catastral: 16261A015000500000JS.

Según la memoria de solicitud de Proyecto Prioritario remitida por el promotor:

*"Nuestra nave almacén se proyecta en la localidad conquense de Villanueva de la Jara, con uso definido de almacenamientos de plantas de leñosos, mayoritariamente planta de pistacho injertada para comercializar y/o distribuir, así como de materiales y equipos agrícolas para venta o uso en plantaciones llevadas a cabo por la Empresa. Además, se ha dimensionado edificio de oficinas, adscrito a la actividad a desarrollar en la nave, con suficiente espacio para alojar los servicios y recursos que la actividad pueda demandar como: naves de almacenamiento y frigoríficas para el futuro resguardo del fruto, pistacho, y así llevar a cabo su posterior comercialización. Puesta en marcha de una planta de pelado, secado, y procesado de pistacho ecológico y convencional, donde se procesará, principalmente, pistacho procedente de plantaciones propias y el suministrado por terceros proveedores."*

*"Estamos desarrollando un proyecto que atraiga financiación para el sector del pistacho ecológico, que dé respuesta a las existentes barreras estructurales a medio y largo plazo de toda la cadena de valor, apostando por la digitalización, la transformación ecológica y la comercialización. Nuestro proyecto pretende aportar valor, haciendo más competitivo el sector dentro de nuestro entorno y permitiéndonos competir con otros productores internacionales, construyendo una nueva industria productiva que permita desarrollar todo nuestro potencial."*

*"Unir en una misma cadena de valor todo el sector del pistacho, apoyándonos en la tecnología. Ampliar la capacidad productiva del sector. Objetivo final del comercio minorista. Invertir en conocimiento e innovar en maquinaria y procesos que incrementen rendimientos a la vez que reducen residuos y emisiones. Aprovechar residuos y subproductos fomentando la economía circular. Establecer sistemas seguros de trazabilidad para añadir valor y poder ofrecer productos competitivos. Apostar por la digitalización con base en la tecnología blockchain que aporte transparencia, seguridad y confianza."*

## ASPECTOS ECONÓMICOS

El proyecto contempla una inversión aproximada de **4.851.402,43 euros**.

El promotor manifiesta que el origen de los fondos procederá de la combinación de recursos propios y recursos ajenos contando con el apoyo de su pool bancario. Se estructurará un árbol de financiación de acuerdo a las políticas de riesgos de sus entidades.

Pendiente de su posible incardinación bien en programa de Incentivos Regionales bien en el programa FOCAL.

La distribución inicial del **volumen de inversión**:

- Suelo: 300.000,00 €.
- Obra Civil y Construcción: 3.087.167,43 €.
- Equipamiento Productivo Fase I: 1.464.235 €



En la documentación aportada se ofrecen proyecciones financieras que acreditan la viabilidad económico-financiera del proyecto. Los datos que presenta la empresa en este plan responden a su profundo conocimiento del mercado, así como al potencial de crecimiento de la región.

### **ASPECTOS DE EMPLEO**

La empresa prevé la creación los siguientes puestos de trabajo:

El proyecto contempla una creación de empleo de **10 puestos de trabajo directos**, de los cuales **6 fijos a jornada completa** y adicionalmente otros **12 puestos indirectos** durante la fase de construcción de las instalaciones según manifiesta el promotor.

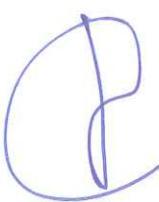
<b>Tipo de puestos de trabajo a crear por el proyecto</b>	<b>Nº</b>
Puestos de trabajo <b>DIRECTOS, FIJOS A JORNADA COMPLETA</b> (req. Ley 5/2020)	<b>6</b>

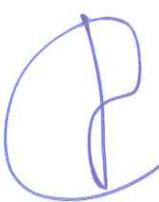
### **OTRAS CONSIDERACIONES**

Por último, cabe indicar que el proyecto tendrá un impacto social, económico y medioambiental positivo para el entorno, así como la vertebración del territorio.

El impacto social derivado de la implantación del proyecto en Villanueva de la Jara es muy significativo.

 La fijación de más empleos en una pequeña población implica que familias que están pensando abandonar el pueblo se queden a residir en él.

 Otro impacto social de la implantación en Villanueva de la Jara, difícilmente cuantificable, tiene que ver con el dinamismo y el aumento de relaciones interpersonales provocadas por el funcionamiento diario de la empresa que dotan de vida a la población.

 Respecto al impacto medioambiental, el promotor apuesta por una agricultura sostenible, llevar a cabo medidas para minimizar el impacto en el medio ambiente, tales como: aprovisionamiento sostenible, la producción eficiente, el ecodiseño en los envases, la movilidad sostenible, la huella ambiental y la biodiversidad.

### **OBLIGACIONES A ASUMIR POR LAS PERSONAS PROMOTORAS**

De acuerdo con el proyecto presentado y evaluado, **AGROPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES S.L.U**, debe asumir los siguientes compromisos para que el proyecto propuesto sea susceptible de declararse Prioritario:

- Llevar a cabo la **Ampliación de Nave existente para nuevo uso como Instalaciones Corporativas del Grupo Agroptimum, en la localidad de Villanueva de la Jara(Cuenca)**, según memoria aportada, por un importe total de **4.851.402,43 euros**.
- Realizar la inversión comprometida ubicada en las parcelas en el polígono "Las Calzadas" de Villanueva de la Jara (Cuenca):
  - Parcela nº 51, polígono 15, con ref. catastral 16261A015000510000JZ.
  - Parcela nº 50, polígono 15, con ref. catastral: 16261A015000500000JS.

- Crear 6 puestos de trabajo directos fijos a jornada completa.
- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de dos años a contar desde la obtención de todos los permisos y licencias preceptivos.

## **PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DEL PROYECTO COMO PRIORITARIO**

Conforme a lo expuesto con carácter previo, se estima procedente la declaración de Proyecto Prioritario:

1. El proyecto pertenece a un sector económico estratégico y cumple con los requisitos de inversión y empleo, de acuerdo con lo preceptuado por la Ley 5/2020 y el Acuerdo del Consejo de Gobierno que la desarrolla.

El proyecto presentado se incardina dentro del SECTOR AGROALIMENTARIO, enumerado en el punto d) del artículo 4.2. LPP.

Así, y de acuerdo al informe realizado por la Dirección General de Alimentación con fecha 9 de marzo; *“Que el proyecto se enmarca dentro de uno de los sectores económicos considerados como estratégicos en Castilla La Mancha por la citada Ley 5/2020, como es el sector agroalimentario. Que el proyecto cumple con el supuesto prioritario dentro del sector agroalimentario descrito en el Acuerdo de 01/09/2020, del Consejo de Gobierno, por el que se determinan los criterios o supuestos por los que se procederá a la declaración de proyectos prioritarios correspondientes a los sectores estratégicos calificados por la Ley 5/2020, de 24 de julio, de medidas urgentes para la declaración de proyectos prioritarios en Castilla-La Mancha. En concreto, el de ubicarse en municipios inferiores a 5.000 habitantes dentro de zonas ITI’s.”*

2. El proyecto se espera que genere beneficios inducidos en la zona de implantación. Además, tiene un alto componente de digitalización e innovación, uno de los objetivos en la agenda europea para 2030.
3. El impacto económico, social y medioambiental del proyecto queda acreditado por todos los aspectos que el proyecto presenta, y a los que el promotor queda sujeto mediante el artículo 19.3 de la Ley y la firma de las obligaciones a asumir por las personas promotoras de la inversión empresarial objeto de la declaración y los plazos en que deben cumplirse, concretados con carácter previo.
4. No existe oposición por parte de las Administraciones consultadas o de terceros, a que se produzca esta declaración en el seno del procedimiento iniciado.

### **b. ASPECTOS MUNICIPALES**

- AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA JARA. Fecha 21 de abril de 2022

## **INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**



El presente informe tiene por objeto la comprobación del cumplimiento de normativa del proyecto denominado *"Ampliación de Nave existente para nuevo uso como Instalaciones Corporativas del Grupo Agroptimun, en la localidad de Villanueva de la Jara(Cuenca)"* en contestación a la UNIDAD DE ACOMPAÑAMIENTO EMPRESARIAL DE CUENCA del Servicio de Incentivación Empresarial de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca en cuanto a la solicitud de Informe de acuerdo al art. 7.3 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/Nº	Observaciones
Solicitud del interesado	24/12/2020 10:30/2020-E-RE-124	
Providencia de Alcaldía		
Informe de Secretaría		
Providencia de Alcaldía		
Tipo de Actuación	Obras, edificaciones, Instalaciones	
Objeto	AMPLIACIÓN NAVE EXISTENTE	

En

Referencia Catastral	16261A015000010000JZ
Localización	Parcelas 50 y 51 Polígono 15. T.M. Villanueva de la Jara.

Los servicios técnicos que suscriben han visitado el *terreno* objeto de la licencia, y, conforme a la documentación presentada, emite el siguiente

### INFORME

**PRIMERO.** La finca, que se vincula a la edificación, está emplazada en POLÍGONO 15 PARCELAS 50 y 51 del término municipal de Villanueva de la Jara. Las parcelas tienen una superficie total, según documentación aportada de 37.740.- m<sup>2</sup>.

Las parcelas están clasificadas como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, afectadas por el trazado de la Carretera Autonómica de acuerdo al Art. 47 del Decreto 1/2010 (TRLTAU) y título I del Reglamento de Suelo Rústico.



Plano Ordenación Estructural. POM.



Plano ámbitos y patrimonio CByEP. POM.

**SEGUNDO.** La documentación presentada es un proyecto básico y de ejecución no visado redactado por los Arquitectos Javier y Miguel Ángel Redondo Soria y que no es apto para edificar.



El edificio será destinado, por un lado, a un gran almacén, que contará al mismo tiempo con una zona de carga y descarga para el transporte de los elementos almacenados, especialmente plantas y semillas, así como una zona de oficinas para la gestión de dicho almacén y de las numerosas plantaciones que la mercantil gestiona en la zona, en especial, plantaciones de pistacho y vivero de dicho fruto. En el espacio exterior, zona de circulación para vehículos, zona de estacionamiento, y zona de plantación de pistachos.

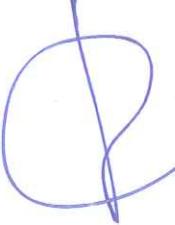
En la parcela 50 preexiste una edificación con superficie útil de 2.585 m<sup>2</sup> que se dedicó a taller de carpintería metálica.

La ampliación que se pretende junto con la nave preexistente supone una superficie construida total de 6.669,48 m<sup>2</sup> y una ocupación del 17,67%.

La altura de cornisa de la construcción es superior a 6 metros.

Las distancias al dominio público son superiores a 15 m. y al resto de linderos superior a 5 metros.

  
**TERCERO.** Vista la descripción de las características esenciales del uso excepcional solicitado y la justificación del modo en que se resolverá la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que se producirán en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes, entendemos que son suficientes los servicios existentes.

  
**CUARTO.** Visto que el planeamiento urbanístico en vigor:

- Plan de Ordenación Municipal.
- Orden de 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.
- Decreto 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
- Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.
- Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Resulta:

- La actuación pretendida no supone parcelación de los terrenos.
- La parcela dispone de accesos viarios comunes señalados en la cartografía oficial.
- La actuación no supone riesgo de creación de núcleo de población, se encuentran contenidas, incluir la edificación propuesta, menos de tres edificaciones en un círculo de 150 metros de radio tomando como centros cualesquiera de las edificaciones mencionadas, art. 10-2-2 del Reglamento de Suelo Rústico.

-La actividad debe desarrollarse fuera de área urbana debido a las características de la explotación (almacenamiento de plantas y semillas, sector primario).

La distancia al suelo urbano o urbanizable que cuente con PAU aprobado es superior a 200 m.

-Por lo anterior la actuación cumple con lo preceptuado en el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico.

**QUINTO.** Otras consideraciones son:

-La actuación no afecta a vías pecuarias, espacios naturales, dominio público hidráulico y si a carreteras.

-La construcción proyectada cumple con las previsiones de la municipalidad de acuerdo a la normativa urbanística en vigor.

**OCTAVO.** El presupuesto de ejecución material de las obras contempladas es de 2.107.577,53-euros según documentación aportada.

En conclusión, a lo expuesto, informo que no existe inconveniente a su tramitación por parte de la Consejería y posterior declaración como Proyecto Prioritario, con los efectos establecidos en la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

Asimismo, consideramos la especial relevancia económica, social, y territorial del proyecto presentado y que procede dar trámite a la solicitud del interesado no procediendo la indicación de otros extremos.

Informa que **NO existe inconveniente** a su tramitación y por lo tanto se entiende favorable para su posterior declaración como Proyecto Prioritario con los efectos establecidos en la Ley 5/2020 de 24 de julio de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla- La Mancha.

*"En conclusión, a lo expuesto, informo que **no existe inconveniente** a su tramitación por parte de la Consejería y posterior declaración como Proyecto Prioritario, con los efectos establecidos en la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.*

*Asimismo, consideramos la especial relevancia económica, social, y territorial del proyecto presentado y que procede dar trámite a la solicitud del interesado no procediendo la indicación de otros extremos."*

**c. TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

• **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

➤ **Delegación Provincial. Servicio de Urbanismo.**



**USO COMO INSTALACIONES CORPORATIVAS DEL GRUPO AGROPTIMUM" presentado por la mercantil AGROPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES S.L.U. para su implantación en el municipio de Villanueva de la Jara.**

**ANTECEDENTES**

Con fecha 3 de marzo de 2022 se ha recibido solicitud de informe referido al proyecto denominado "AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE PARA NUEVO USO COMO INSTALACIONES CORPORATIVAS DEL GRUPO AGROPTIMUM" ubicada en el término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca).

Con fecha 9 de marzo de 2022 fue emitido informe en materia territorial y urbanística conforme al art.7.3 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

**ESTUDIO TÉCNICO**

El presente proyecto se denomina "**Ampliación de nave existente para nuevo uso como instalaciones corporativas del Grupo Agroptimum**" ubicada en el término municipal de Villanueva de la Jara, provincia de Cuenca.

Descripción del Proyecto y sus principales características.

Somos una empresa innovadora con base biotecnológica, que a través de un trabajo continuo de investigación y desarrollo está transformando la agricultura tradicional en una nueva de mayor calidad y rentabilidad. Agróptimum es el resultado de la transmisión generacional de conocimientos agrícolas durante siglos y su evolución a nuevos conceptos del siglo XXI.

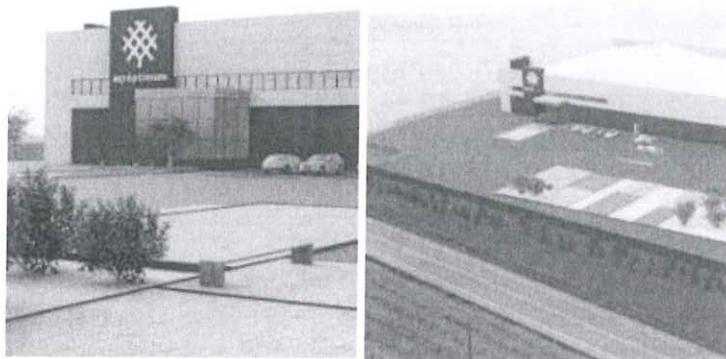
Tras varias generaciones dedicadas a la agricultura, es el comienzo de una nueva era en la que la tecnología agrícola nos permite maximizar la rentabilidad de cada plantación. De esta manera, la última generación de agricultores culmina la adaptación, introduciendo prismas empresariales que cambiarán el curso de la agricultura hasta el momento, dando paso a nuevas formas de cultivo, más eficientes y rentables.

En definitiva, Agróptimum es la unión del saber hacer tradicional y la nueva agricultura que se nos presenta. Es un nuevo planteamiento empresarial agrícola, donde ingeniería y tradición se unen para obtener el máximo de rentabilidad de cada cultivo en el que intervenimos.

Nuestra nave almacén se proyecta en la localidad conquense de Villanueva de la Jara, con uso definido de almacenamientos de plantas de leñosos, mayoritariamente planta de pistacho inyectada para comercializar y/o distribuir, así como de materiales y equipos agrícolas para venta o uso en plantaciones llevadas a cabo por la Empresa.

Además, se ha dimensionado edificio de oficinas, adscrito a la actividad a desarrollar en la nave, con suficiente espacio para alojar los servicios y recursos que la actividad pueda demandar como: naves de almacenamiento y frigoríficas para el futuro resguardo del fruto, pistacho, y así llevar a cabo su posterior comercialización.

Se considera a futuro la puesta en marcha de una planta de pelado, secado, y procesado de pistacho ecológico y convencional, donde se procesará, principalmente, pistacho procedente de plantaciones propias y el suministrado por terceros proveedores.



Datos de identificación de la entidad promotora:

NOMBRE DE LA ENTIDAD	Agroptimum Desarrollos Globales S.L.U.
NIF	B16324808
Dirección	Camino de las Casas de Santa Cruz, nave 2. 16230 Villanueva de la Jara (Cuenca)
Inscripción registral	1.154
PERSONA DE CONTACTO	Ramon Villa Garcia
Email	ramon.villa@agroptimum.com
Teléfono de contacto	683 286 275

El principal promotor del proyecto es AGROPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES, empresa líder en proyectos de pistacho, comenzó su actividad en 2016, se encuentra facturando más de 5M€ anuales, y hoy en día, ha desarrollado más de 1.000 Ha de plantaciones de pistacho en diversos proyectos a lo largo de España.

Dispone de la distribución exclusiva de material vegetal procedente de ACEMI SPAIN principal productor de planta de pistacho, cuyos formatos producidos presentan una importante ventaja competitiva en el mercado, respecto a calidad, garantía, y retorno de la inversión.

Datos sociales de la entidad promotora:

Capital social	60.100€
% desembolsado	100%

Breve descripción de la actividad a desarrollar por el proyecto y su código CNAE:

La inversión en el cultivo del pistacho es muy atractiva debido a la escasez de oferta y calidad a la creciente demanda alrededor del mundo. España presenta, sobre todo en Castilla-La Mancha, las condiciones óptimas para su cultivo y, aun así, no hay una gran competitividad a nivel nacional ya que menos de un 10% de la producción mundial es española.



Nuestra propuesta es convertirnos en una empresa de cultivo, producción y comercialización teniendo el control del proceso desde la semilla hasta el fruto, garantizando así la máxima calidad.

**CNAE 4622 Comercio al por mayor de flores y plantas.**

Lugar donde se localizan las nuevas inversiones:

Las parcelas destino de este Proyecto son las parcelas número 50 y número 51 del polígono 15, "Las Calzadas" de Villanueva de la Jara (Cuenca).

Antecedentes empresariales de los promotores o antecedentes históricos de la empresa:

Agróptimum es una empresa innovadora que a través de un trabajo continuo de investigación y desarrollo está transformando la agricultura tradicional en una nueva de mayor calidad y rentabilidad.

Especialistas en cultivos leñosos, con gran experiencia en pistacho.

Equipo humano altamente cualificado para el correcto desarrollo de sus funciones.

INVERSIÓN:

La inversión para la creación y puesta en marcha del proyecto se calcula en un total de **"presupuesto total del proyecto" 4.851.402,43€ + IVA**

Esta inversión se desagrega en las principales partidas, que se financiarán mediante:

PARTIDAS	INVERSIÓN	FORMA DE FINANCIACIÓN
Suelo	300.000,00 €	Recursos propios y financiación ajena.
Obra Civil y Construcción	3.087.167,43 €	Recursos propios y financiación ajena.
Equipamiento Productivo (Fase I)	1.464.235,00 €	Recursos propios y financiación ajena.

EMPLEO:

El objetivo básico es alinear a los trabajadores con la estrategia de la organización, lo que permitirá implantar la estrategia organizacional a través de las personas, quienes son consideradas como los únicos recursos vivos y eficaces capaces de llevar al éxito organizacional y enfrentar los desafíos.

Una vez puesto en marcha, el proyecto generará el siguiente número de empleos:

Tipo de puestos de trabajo a crear por el proyecto	Nº
Puestos de trabajo DIRECTOS	10
Puestos de trabajo DIRECTOS. FIJOS A JORNADA COMPLETA (req. Ley 5/2020)	6
Puestos de trabajo INDIRECTOS (Promotora del Proyecto: Arquitectos, Ingeniero, albañiles, electricistas, fontaneros, otros oficios. Datos facilitados por la promotora del proyecto)	12

Localización, titularidad o disponibilidad, estructura de la propiedad:

Las parcelas destino de este Proyecto son las parcelas número 50 y número 51 del polígono 15, "Las Calzadas" de Villanueva de la Jara (Cuenca).

- Parcela nº 51, polígono 15 ref. Catastral: 16261A015000510000JZ. La parcela número 51, tiene una extensión (tras expropiación de parte delantera) de 15.386 m<sup>2</sup>, estando usada actualmente como cultivo de secano y no constando en ella ninguna edificación.
- Parcela nº 50, polígono 15 ref. Catastral: 16261A015000500000JS La parcela número 50, tiene una extensión de 22.354 m<sup>2</sup>. De esta superficie, consta una construcción de nave existente de 2.585 m<sup>2</sup>



Esquema explicativo:

- Parcela roja: parcela nº 50.
- Parcela verde: parcela nº 51.



OBJETO DEL PROYECTO:



El presente Proyecto Básico y de Ejecución, mediante la descripción gráfica y escrita, se redacta para establecer los datos necesarios, tanto descriptivos, urbanísticos, como técnicos, para la justificación del cumplimiento de la normativa vigente de la futura Ampliación de naves existentes para su nuevo uso como instalaciones corporativas del Grupo Agroptimum", ubicadas en el Polígono 15, parcela 51 de "La Calzada" de Villanueva de la Jara, provincia de Cuenca.

Por ello, con este proyecto se solicita:

- Calificación Urbanística.
- Licencia de construcción y actividad.

Para la buena ejecución de la construcción se tendrán en cuenta las normativas de obligado cumplimiento vigentes en la autonomía y España; así como las normas tecnológicas de la edificación.

#### USO DE INSTALACIONES:

El destino de las nuevas instalaciones será el de USO INDUSTRIAL Y PRODUCTIVO.



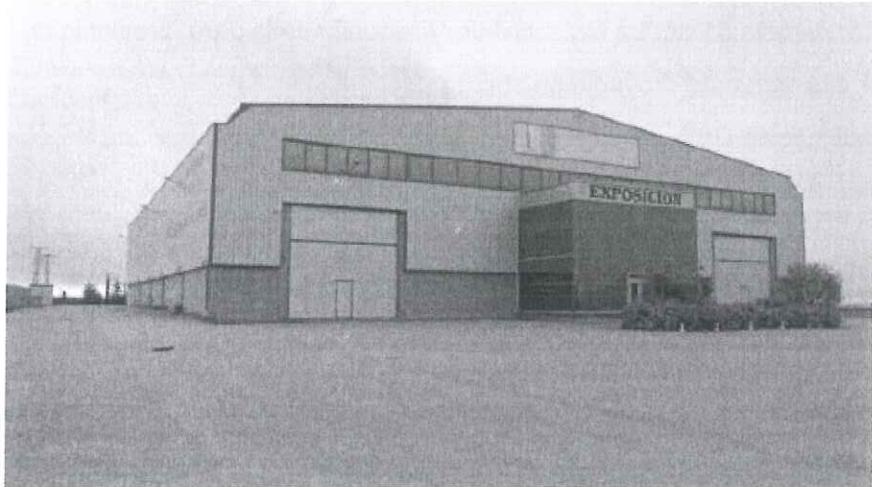
El edificio resultante será un gran almacén del sector primario, que contará al mismo tiempo con una zona de carga y descarga para el transporte de los elementos almacenados, especialmente plantas y semillas, así como una zona de oficinas para la gestión de dicho almacén y de las numerosas plantaciones que la mercantil gestiona en la zona, en especial, plantaciones de pistacho y vivero de dicho fruto, siendo "el mayor vivero de pistacho de Europa" como recoge la propia empresa Agroptimum en su web (<https://agroptimum.com/blog/pistacho-de-california-acemi-spain-el-mayorvivero/#:~:text=Acemi%20Spain%20es%20el%20mayor,el%20resto%20de%20Europa%20despu%C3%A9s>).

En el espacio exterior, zona de circulación para vehículos, zona de estacionamiento, y zona de plantación de pistachos.

#### DATOS DEL INMUEBLE:

El terreno resultante, resultado de la suma de ambas parcelas antes descritas, con una superficie total de 37.740m<sup>2</sup> es sensiblemente plano, tiene frente por su cara oeste a carretera CM-220, frente a norte con camino Junco, frente a este con parcela 49 y frente a sur con parcelas 52 y 54.

Como ya se ha expuesto anteriormente, en la parcela destino de esta intervención se encuentra una construcción de nave, con licencia de construcción municipal de 2002 a nombre de "Eurobelsa", que hace años se destinaba al lacado de perfil de aluminio.



*Z*  
Esta nave, de una sola planta y configuración diáfana, consta de un muro perimetral de hormigón armado y pilares metálicos, que mediante cerchas metálicas y correas configuran el sistema portante del edificio y la base de apoyo del cerramiento de chapa de fachadas y paneles tipo sándwich de cubierta.

*B*  
En la fachada de la edificación se aprecia la simetría compositiva, ubicando una caja de vidrio azulado en el centro, donde se albergaban oficinas, y dos accesos de puertas tipo preleva, simétricos a ambos lados.

En su interior, un gran espacio diáfano queda delimitado únicamente en su parte inicial por un cuerpo de estructura metálica y vidrio de separación que alberga las oficinas. A su lado, quedan aseos, y sobre el forjado de oficinas un altillo que sirve de almacén.



#### ACCESOS:

Las parcelas gozan de acceso existente por carretera CM-220, el cual será modificado.



En Anexo II del proyecto se justifica nuevo acceso y vallado, pues, tras numerosas reuniones con personal técnico de la Delegación de la Consejería de Fomento, Servicio de Carreteras, se obtuvo informe de nueva ubicación de acceso, cuya forma y proyecto se encuentra redactado por D. Miguel Ángel García Gómez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Colegiado nº 19.252 del Colegio Oficial de ICCP de Castilla-La Mancha.

Las parcelas gozan de acceso existente por carretera CM-220, el cual será modificado según Resolución otorgada por Consejería de Fomento, Área de Carreteras, de 28 de febrero de 2022, con referencia CU- 10043-21, como consecuencia de:

- "Planos de planta y cerramientos tipo de ampliación de la instalación", de fecha enero de 2021, redactado por los arquitectos D. Javier Redondo Soria y D. Miguel Ángel Redondo Soria, colegiados 9850 y 5874 del COACM

- "Proyecto de acceso en el P.K. 50+060 M.D. de la carretera CM-220 en el T.M. de Villanueva de la Jara (Cuenca)", de fecha noviembre de 2021, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Miguel Ángel García Gómez, colegiado nº19.252

- "Nuevos planos de planta y cerramientos tipo de ampliación de la instalación", de fecha febrero de 2022, redactado por los arquitectos D. Javier Redondo Soria y D. Miguel Ángel Redondo Soria, colegiados 9850 y 5874 del COACM.



#### SERVIDUMBRES:

A día de hoy no se ha detectado ninguna servidumbre ni afección a nuestra parcela destino de intervención, si bien es cierto que con el nuevo acceso se generará una vía paralela a CM-220 que sustituirá el acceso existente por pk. 50+160, generando un camino de acceso en la zona delantera.

#### DATOS URBANÍSTICOS:

El edificio resultante será un gran almacén del **USO: INDUSTRIAL Y PRODUCTIVO**, que contará al mismo tiempo con una zona de carga y descarga para el transporte de los elementos almacenados, especialmente plantas y semillas.

En el exterior, en una pequeña zona, se podrán estacionar, según las necesidades, algunos vehículos (camiones), siendo este uso (de carácter industrial pero vinculado al sector primario descrito previamente. Este estacionamiento de vehículos no contendrá ninguna instalación ni construcción.

La nave existente, con una altura máxima de 13,50 m marcará la nueva imagen, puesto que tanto ésta como su ampliación irán revestidas con un panelado sujeto a estructura metálica que dotará al conjunto de una imagen más moderna y continua, quedando en su totalidad con una altura de 13,50 m.

La necesidad de almacenaje en altura (necesaria debido al uso de las instalaciones), junto con el hecho de la existencia de nave ya construida, cuya altura máxima es de 13,50 m, marca y hace necesaria la altura de conjunto máxima de 13,50m.

**La superficie de la parcela total, como ya se ha expuesto previamente, de 37.740 m<sup>2</sup>.**

**Sup. Total ocupada: 6.669,48 m<sup>2</sup>.**

**Ocupación: 17,67%.**

No existe ninguna construcción a menos de 200 m de la nave existente y de su ampliación propuesta, por lo que NO EXISTE RIESGO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

**Superficie objeto de replantación:** partiendo de la superficie total de la finca, de 37.740 m<sup>2</sup>, resulta una superficie estimada de plantación necesaria de 18.870 m<sup>2</sup>. **Se proyecta una superficie de plantación según diseño de 3.477,89 m<sup>2</sup>.** Por lo tanto, queda un déficit de plantación de - 15.392,11 m<sup>2</sup>.

En este punto, hay que resaltar que:

- En la parcela 50 no existe ninguna vegetación, y en ella se replantará plantas de pistacho, no por su preexistencia, y por ser autóctonas de la zona en concreto, si no por el hecho de ser el objeto principal del Grupo empresarial.

- En la parcela 51 existía, con anterioridad, viñedo.

Ante la imposibilidad de replantar la totalidad de la superficie requerida, debido al uso que se dará de las instalaciones, se opta por la opción de monetizar la superficie restante:

- Para esta monetización, se opta por la opción 6, valorada en 1.528,69 €/ha para replantación de Hectárea de reforestación de pinacea (incluye subsolado y gradeo) para pendientes menores de 20%, con densidad de 900 plantas/ha

**Monetización: 1,539211 Ha x 1.528,69 €/Ha = 2.352,98 €.**

#### **JUSTIFICACIÓN FUNCIONAL:**

Cabe diferenciar las siguientes zonas de actuación:

- **Urbanización:**

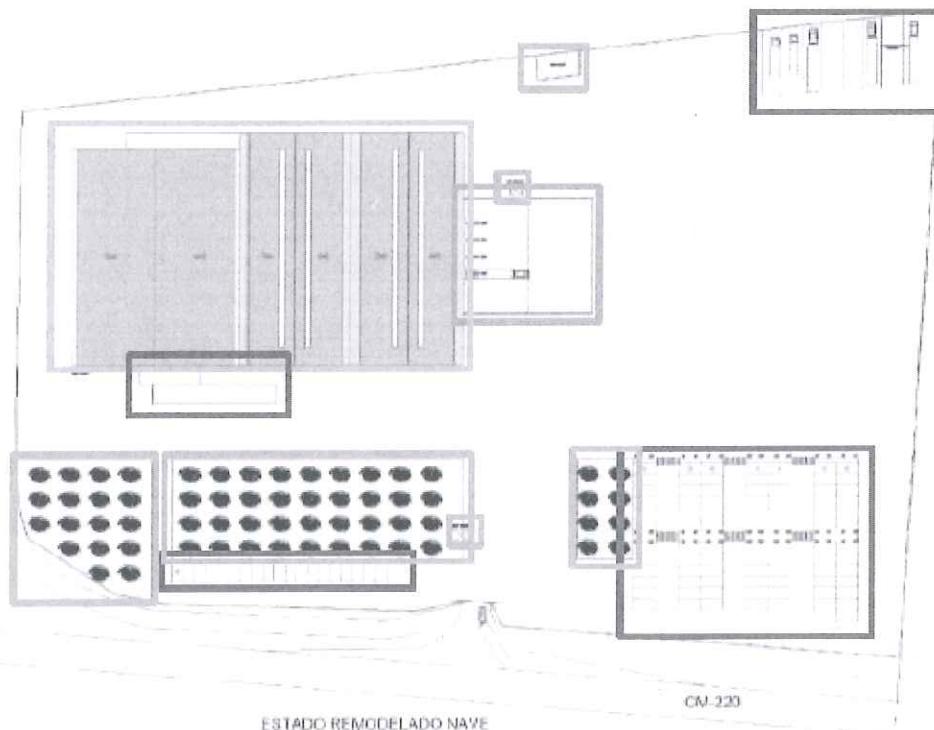
En zona de acceso se realizarán diversas zonas de plantación de pistacheros ("pistacia vera"), de modo que la primera imagen al entrar a la finca sea la del producto de plantación principal de la mercantil, dedicada a la explotación y gestión de campos de cultivo.

En el perímetro de éstas zonas arboladas, se colocarán las dos zonas de estacionamiento, de manera que la vista de los vehículos queda protegida por la arboleda y obligando a los usuarios a recorrer a pie los pistacheros, esencia de la mercantil.



El resto de la urbanización será pavimentada para facilitar el tránsito de vehículos y evitar formación de balsas de agua en días de lluvia.

2  
C



Esquema de usos

■ Zonas de plantación de pistacheros, principal producto agrícola de Agroptimum Soluciones Globales

■ Junto a estos parterres de cultivo, pero más separados de las zonas de acceso se ubica la zona de estacionamiento de los vehículos de trabajadores y visitantes. Éstos irán dispuestos en batería, dejando los accesibles en las partes más cercanas a los accesos de cada columna.

En la parte del fondo de la parcela, se deja previsto una pequeña zona de estacionamiento de camiones, pues la mercantil dispone de camiones propios para facilitar transporte propio.

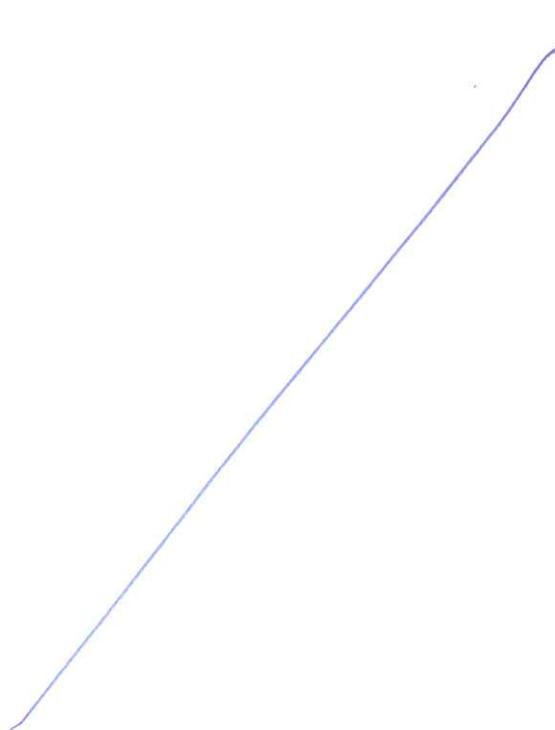
■ Muelles de carga-descarga y rampa de acceso a los mismos

■ Naves de almacenaje de producto agrícola

■ Oficinas de gestión de personal, facturación y departamento técnico de gestión de los campos de cultivo y del vivero de pistacho de ACEMI SPAIN (vivero de pistacho más grande de Europa)

■ Instalaciones existentes. Caseta que alberga grupo de presión, pozo de bombeo (junto a zona de muelles) y fosa séptica (junto a acceso)

- Naves almacenamiento + oficinas:

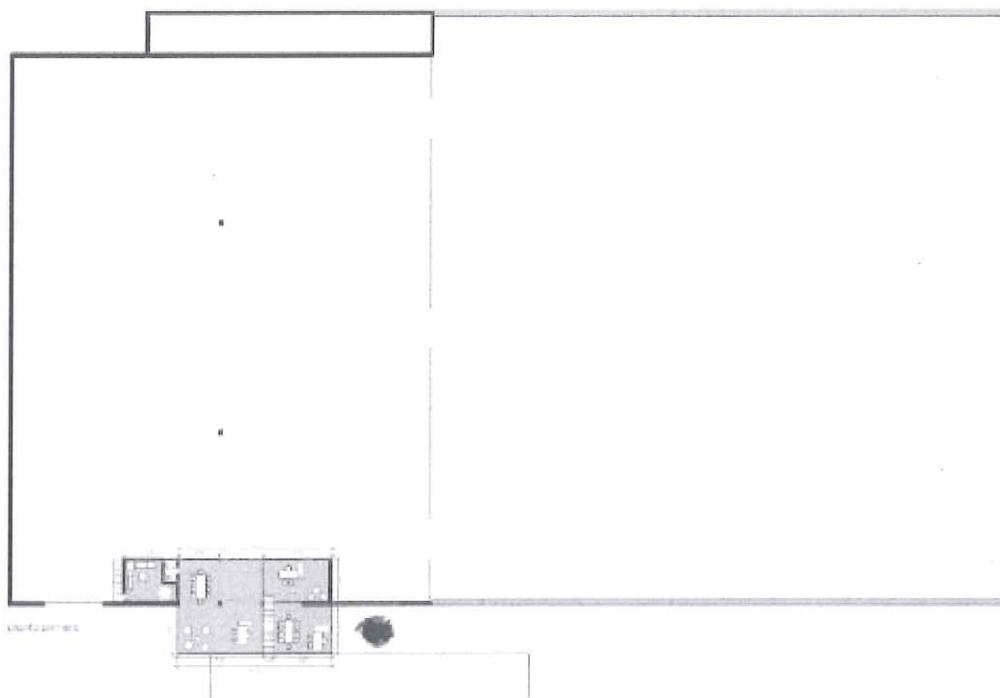




PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



SOLUCIÓN ADOPTADA-SUPERFICIES:

SUPERFICIE TOTAL PARCELA	37.740 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PARCELA TRAS ADECUACIÓN DE VIARIO	34.343 m <sup>2</sup>

PLANTA BAJA (ACCESO)		
Superficies útiles	Superficies construidas	
Porche acceso	07,49 m <sup>2</sup>	
Recepción	20,49 m <sup>2</sup>	
Oficina RRHH	11,93 m <sup>2</sup>	
Oficina Común 01	72,95 m <sup>2</sup>	
Oficina Común 02	32,25 m <sup>2</sup>	
Oficina 01	06,59 m <sup>2</sup>	
Oficina 02	06,60 m <sup>2</sup>	
Oficina 03	12,04 m <sup>2</sup>	
Oficina 04	12,04 m <sup>2</sup>	
Oficina 05	12,04 m <sup>2</sup>	
Oficina 06	19,23 m <sup>2</sup>	
Hall-sillones	12,27 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 01	16,59 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 02	11,23 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 03	14,37 m <sup>2</sup>	
Archivo-Almacén	12,81 m <sup>2</sup>	
Office	21,95 m <sup>2</sup>	
Pasillo	8,91 m <sup>2</sup>	
Aula de formación	28,19 m <sup>2</sup>	
Baños-vestuarios	10,63 m <sup>2</sup>	
Aseo	01,98 m <sup>2</sup>	
Aseo Accesible	04,19 m <sup>2</sup>	
Porche	29,18 m <sup>2</sup>	
Superficie total oficinas	388,51 m <sup>2</sup>	436,69
Almacenaje n. existente	2.420,68 m <sup>2</sup>	
Almacenaje nave nueva	3.603,34 m <sup>2</sup>	
Sup. total almacenaje	6.024,02 m <sup>2</sup>	6.165,88 m <sup>2</sup>
Sup. total	6.412,53 m <sup>2</sup>	6.602,57 m <sup>2</sup>
Casetas grupo	69,74 m <sup>2</sup>	80,57 m <sup>2</sup>

PLANTA PRIMERA		
Superficies útiles	Superficies construidas	
Escalera 01	07,19 m <sup>2</sup>	
Escalera 02	04,81 m <sup>2</sup>	
Secretaría	30,21 m <sup>2</sup>	
Dirección	21,83 m <sup>2</sup>	
Presidencia	86,08 m <sup>2</sup>	
Sala descanso personal almacén	20,62 m <sup>2</sup>	
Aseo	03,31 m <sup>2</sup>	
Sala de espera	13,09 m <sup>2</sup>	
Sala de juntas	29,66 m <sup>2</sup>	
Superficie total P. primera	216,80 m <sup>2</sup>	241,18 m <sup>2</sup>

Espacios exteriores no edificados		
Estacionamientos camiones	897,86 m <sup>2</sup>	
Estacionamientos visitas 1	324 m <sup>2</sup>	
Estacionamientos visitas 1	2.580 m <sup>2</sup>	
Muelles de carga	1.047,03 m <sup>2</sup>	
Arboles pistacho 1	1.071,02 m <sup>2</sup>	
Arboles pistacho 2	1.720,94 m <sup>2</sup>	
Arboles pistacho 3	396,21 m <sup>2</sup>	
Resto de zona pavimentada	19.623,01 m <sup>2</sup>	
Superficie total P. primera	27.660,17 m <sup>2</sup>	

**PLAN DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA, CON INDICACIÓN DE LOS RECURSOS DISPONIBLES PARA EL DESARROLLO DE ESTA INVERSIÓN**

PRESUPUESTO DETALLADO DEL PROYECTO:

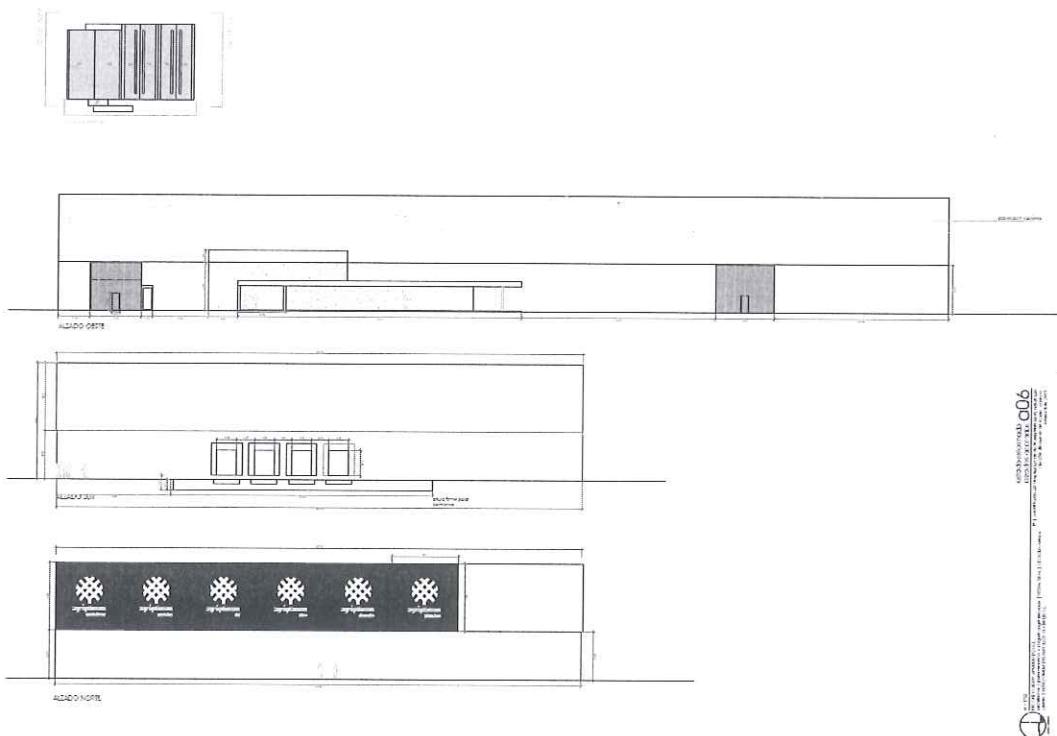
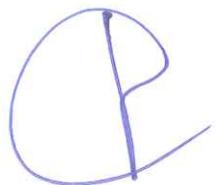
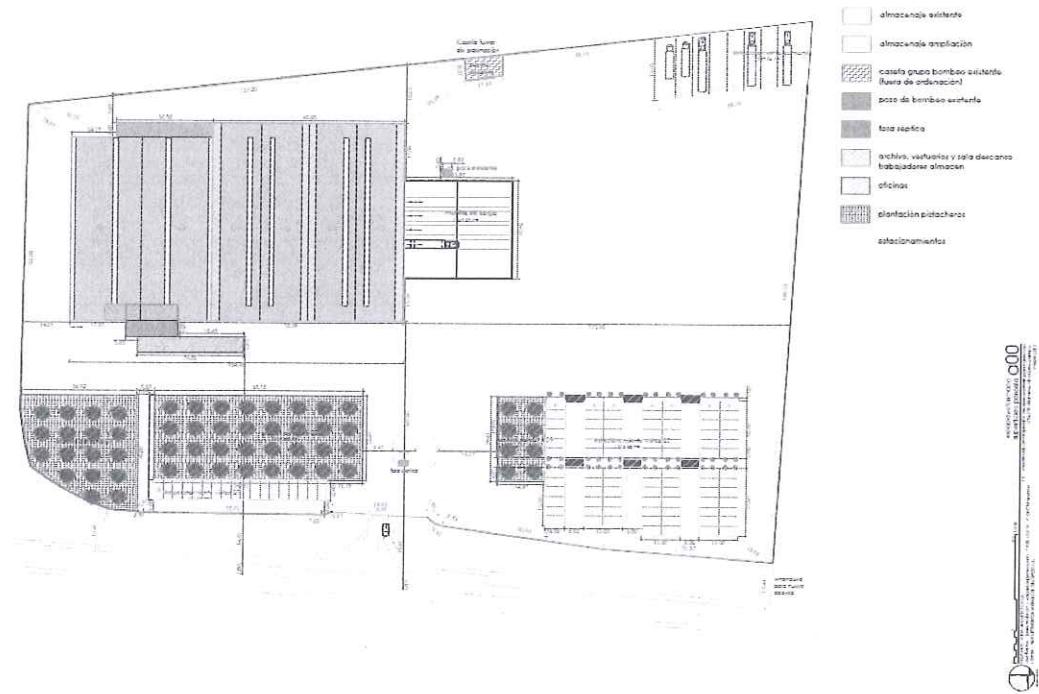


2

2

2

PARTIDAS	INVERSIÓN	FORMA DE FINANCIACIÓN
1. Adquisición del Terreno	300.000,00€	Recursos propios y financiación ajena.
2. Actuaciones previas y demoliciones	23.417,60 €	Recursos propios y financiación ajena.
3. Acondicionamiento del terreno	417.708,97 €	Recursos propios y financiación ajena.
4. Cimentaciones	103.782,45 €	Recursos propios y financiación ajena.
5. Estructuras	529.718,20 €	Recursos propios y financiación ajena.
6. Fachadas y particiones	298.297,87 €	Recursos propios y financiación ajena.
7. Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares	229.609,96 €	Recursos propios y financiación ajena.
8. Remates y ayudas	45.386,52 €	Recursos propios y financiación ajena.
9. Instalaciones	272.274,24 €	Recursos propios y financiación ajena.
10. Firmes y pavimentos urbanos	4.090,11 €	Recursos propios y financiación ajena.
11. Aislamientos e impermeabilizaciones	56.409,88 €	Recursos propios y financiación ajena.
12. Cubiertas	197.506,44 €	Recursos propios y financiación ajena.
13. Revestimientos y trasdosados	61.801,74 €	Recursos propios y financiación ajena.
14. Señalización y equipamiento	3.880,05 €	Recursos propios y financiación ajena.
15. Urbanización interior de la parcela	631.069,59 €	Recursos propios y financiación ajena.
16. Gestión de residuos	163.282,69 €	Recursos propios y financiación ajena.
17. Control de calidad y ensayos	6.295,63 €	Recursos propios y financiación ajena.
18. Seguridad y salud	34.889,01 €	Recursos propios y financiación ajena.
19. Jardinería	7.746,48 €	Recursos propios y financiación ajena.
20. Fase I (Líneas de recepción / secado)	1.464.235,00 €	Recursos propios y financiación ajena.





#### Justificación de infraestructuras básicas:

- Abastecimiento de agua.

El edificio recibe actualmente el suministro de agua potable de la red propia proveniente de pozo en la finca. La INSTALACIÓN DE FONTANERÍA será modificada, y se diseñará y dimensionará de manera que proporcione agua con la presión y el caudal adecuado a todos los locales húmedos.

El suministro de agua actual, proveniente de un pozo ubicado en la zona sureste de la parcela, se dirige, actualmente, hacia la caseta y depósitos ubicados para tal fin.

- Instalación de Saneamiento.

La red de saneamiento actual, discurre en espina de pez paralela, a interior de la nave, hasta llegar a su fachada sur, desde donde acomete en diagonal hasta la fosa séptica.

Se proyecta una instalación compuesta por colectores enterrados de pvc-u, que irán conectando en espina de pez con la red existente, ubicando arquetas de obra o pvc en cada encuentro.

- Instalación eléctrica.

La nave existente cuenta actualmente con instalación eléctrica, contando con una previsión cuantiosa (que será comprobada en el proyecto de ejecución) debido al uso previo de la nave, de mayor demanda de los que supondrá el almacenaje y oficinas.

Siendo así, desde el cuadro general existente y su cuadro secundario ubicado en la zona de oficinas, se sacarán las líneas necesarias para la nueva distribución de iluminación y tomas de corriente, tanto en la zona reformada como en la zona ampliada.

Toda la red de distribución deberá ser dimensionada cumpliendo las normativas vigentes, e irá instalado con cableado bajo tubo de pvc flexible y rígido por el exterior en zona de comunicación entre sus cuadros.

La urbanización contará, igualmente, con una INSTALACIÓN DE ALUMBRADO, inexistente actualmente, que proporcione las condiciones adecuadas de iluminación y de seguridad en el exterior.

#### Superficie de replantación:

Se cumple con el artículo 64.2.2º del TR L.O.T.A.U. referido al contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

En este artículo se fija la superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

Los trabajos de replantación, cuando se justifique que no pueden ser materializados, podrán ser sustituidos por ingreso en metálico equivalente que se determinará en el acto de otorgamiento de la calificación urbanística. Dichos ingresos se destinarán a cualesquier usos de naturaleza ambiental de los previstos dentro del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma.

Según el planeamiento municipal correspondiente al Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Jara las parcelas en cuestión se encuentran clasificadas como Suelo Rústico de Reserva y como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

## **INFORME**

Descripción a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) del RSR. Según este precepto, se considera como actividades industriales y productivas. Estos usos se desarrollan en el artículo 23 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 7 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de dos hectáreas para municipios de 5.000 o menos habitantes, fijando un porcentaje máximo de ocupación por la edificación e instalaciones que no podrá superar el 20% del total de la finca.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Otras consideraciones:

- El municipio de Villanueva de la Jara dispone como instrumento de planeamiento de un Plan de Ordenación Municipal (POM), aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 18 de febrero de 2014, y sus posteriores Modificaciones Puntuales. Según el mismo, la finca vinculada estaría clasificada como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y el uso pretendido permitido.
- Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule (carreteras, medio ambiente, patrimonio, Confederación Hidrográfica, minas...) y al cumplimiento de las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas por el "Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística", por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y/o el planeamiento territorial y urbanístico.
- Deberá incorporarse la Autorización del abastecimiento de agua (autorización de Confederación Hidrográfica del Júcar, obra solicitud de fecha 29/10/2021).

Que nos encontramos ante un acto que precisaría de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17 de la mencionada Ley 5/2020.

Por todo lo expuesto, no existiría inconveniente a la tramitación y posterior declaración como proyecto prioritario.

La reforestación de la mitad de la superficie haría imposible realizar la actividad que se pretende, afectando la viabilidad del proyecto global, por ello, la superficie objeto de replantación asciende a 3.477,89 m<sup>2</sup> monetizando 15.392,11 m<sup>2</sup>, coincidente por tanto con el 50 % (18.870 m<sup>2</sup>



) de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, en parte, se sustituyen los trabajos de replantación por ingreso en metálico equivalente, (2.352,98 €). A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU:

*"Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."*

*Los trabajos de replantación, cuando se justifique que no pueden ser materializados, podrán ser sustituidos por ingreso en metálico equivalente que se determinará en el acto de otorgamiento de la calificación urbanística. Dichos ingresos se destinarán a cualesquier usos de naturaleza ambiental de los previstos dentro del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma".*

### Condiciones urbanísticas para la ejecución de la actuación.

La materialización de las actuaciones previstas en el proyecto que pretende su declaración como Proyecto Prioritario estará, en cualquier caso, vinculada a las condiciones contenidas en los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar en un 3% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, del que dos tercios corresponden al municipio en el que se desarrolle la actuación y el tercio restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.
6. Exigir al promotor, previamente a la concesión de la licencia municipal, el ingreso en metálico sustitutivo de los trabajos de replantación, conforme a lo dispuesto en el artículo 64.2.2º TRLOTAU, por un importe de **2.352,98 €**, que se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

**"INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE SUSTITUCIÓN DE TRABAJOS DE REPLANTACIÓN CORRESPONDIENTES A LA CALIFICACIÓN**

URBANÍSTICA DEL PROYECTO ....., PROMOVIDO POR ....., EN EL MUNICIPIO DE .....

(El ingreso no lleva IVA)"

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

*2*  
(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

***"INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO ....., PROMOVIDO POR ....., EN EL MUNICIPIO DE ....."***

*(1)*  
(El ingreso no lleva IVA)

#### DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. Fecha 14 de marzo de 2022

Título del Estudio	AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE PARA SU NUEVO USO COMO INSTALACIONES CORPORATIVAS DEL GRUPO AGROPTIMUM, EN LAS PARCELAS 50 Y 51 DEL POLÍGONO 15 DEL T.M. DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA)
Término Municipal	Villanueva de la Jara (Cuenca)
Promotor	Agroptimum Desarrollos Globales, S.L.U.

#### **1. ANTECEDENTES**

Con fecha 4 de marzo de 2022, se ha recibido en esta Dirección General de Carreteras, documentación remitida la Unidad de Acompañamiento Empresarial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo en Cuenca, relativa a la Ampliación de nave existente para su nuevo uso como Instalaciones Corporativas del Grupo Agroptimum, en las parcelas 50 y 51 del polígono 15 del término municipal de Villanueva de la Jara, (Cuenca), solicitando el correspondiente informe.

De acuerdo con el articulado de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y el Reglamento de la misma, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero, en respuesta a la citada solicitud, se redacta el presente documento.



## 2. DOCUMENTACIÓN INFORMADA

La documentación técnica recibida consiste en la Memoria del Proyecto Prioritario de Inversión "Ampliación de Nave existente para su nuevo uso como Instalaciones Corporativas del Grupo Agroptimum".

## 3. CARRETERAS AFECTADAS

### 3.1.- Carreteras existentes:

Las carreteras de titularidad autonómica que pudieran verse afectadas por el proyecto son:

De acuerdo con el articulado de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y el Reglamento de la misma, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero, en respuesta a la citada solicitud:

*"En el caso de la construcción objeto de este informe, la nueva nave almacén se sitúa detrás de la línea de protección, con lo cual cabe afirmar que no se ve afectada por las restricciones de uso de la carretera CM-220.*

*El acceso a las instalaciones debe cumplir lo establecido en la Orden Circular 1/2019, sobre Accesos a Carreteras Autonómicas.*

*De acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística en Castilla-La Mancha, el otorgamiento de acceso para actividades industriales, exige, de forma previa, que se disponga de la correspondiente calificación urbanística de la actividad a la que sirve el acceso solicitado. Por ello, se deberá aportar la oportuna calificación urbanística de las parcelas 50 y 51 del término municipal de Villanueva de la Jara, o autorización o licencia de actividad para ello."*

Una vez examinada la solicitud de viabilidad presentada, esta Dirección General de Carreteras informa que se considera viable y **NO EXISTE INCONVENIENTE** en la tramitación y posterior declaración como Proyecto Prioritario la Ampliación de nave existente para su nuevo uso como Instalaciones Corporativas del Grupo Agroptimum, en las parcelas 50 y 51 del polígono 15 del término municipal de Villanueva de la Jara, (Cuenca).

CARRETERA	CATEGORÍA	DATOS DE TRÁFICO (Aforo 2019 y 2020)	
		IMD, %pesados [estación de aforo]	IMD2019 = 2.956 veh/día; 13% pesados [CU 99c]
CM-220	Básica	IMD2020 = 2.588 veh/día; 13% pesados [CU 99c]	

Nota: Denominación de carreteras según actualización del Catálogo de la Red de Carreteras de Castilla-La Mancha, publicado en DOCM nº 91 / 12-05-2015)

### 3.2.- Carreteras en Proyecto:

No existen nuevas carreteras de titularidad autonómica que afecten a este proyecto.

## 4. INFORME TÉCNICO

### 4.1.- Descripción de la solicitud de acceso.

De acuerdo con la documentación presentada, Agroptimum es una empresa innovadora con base biotecnológica, que a través de un trabajo continuo de investigación y desarrollo está transformando la agricultura tradicional en una nueva de mayor calidad y rentabilidad.

Tiene como objetivo el comienzo de una nueva era en la que la tecnología agrícola permita maximizar la rentabilidad de cada plantación, introduciendo prismas empresariales que cambiarán el curso de la agricultura hasta el momento, dando paso a nuevas formas de cultivo, más eficientes y rentables.

La nueva nave almacén se proyecta con uso definido de almacenamientos de plantas de leñosos, mayoritariamente planta de pistacho injertada para comercializar y/o distribuir, así como de materiales y equipos agrícolas para venta o uso en plantaciones llevadas a cabo por la empresa.

Además, se ha previsto el uso para oficinas, adscrito a la actividad a desarrollar en la nave, con suficiente espacio para alojar los servicios y recursos que la actividad pueda demandar como: naves de almacenamiento y frigoríficas para el futuro resguardo del fruto, pistacho, y así llevar a cabo su posterior comercialización.

La ubicación de la nueva nave almacén se localiza en las parcelas 50 y 51 del polígono 15 del término municipal de Villanueva de la Jara, (Cuenca), frente al pk 50+200 margen derecha de la carretera CM-220.

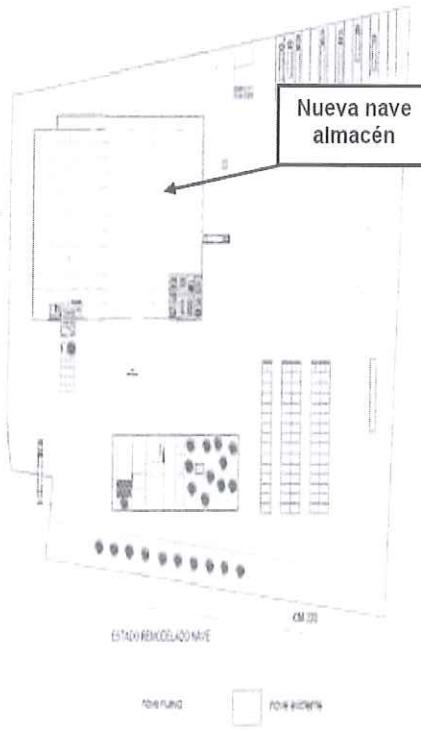


Imagen de la localización de la nueva nave almacén



Imagen ortofoto de la situación actual y la zona en la que se ubicará la nueva nave almacén

#### 4.2.- Informe Técnico.

##### 4.2.1.- Marco Legal. Normativa Autonómica.

La normativa más relevante que es aplicable a carreteras autonómicas es la siguiente:

- La Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
- El Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero.
- El Decreto 25/2015, de 7 de mayo, por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- La Orden Circular 1/2019, sobre Accesos a Carreteras Autonómicas.

##### 4.2.2.- Zonas de afección de la carretera CM-220.

Para las carreteras, por su propia naturaleza, con el fin de velar por la seguridad vial, para permitir la disponibilidad de los terrenos necesarios para futuras actuaciones, así como para proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecen una serie de zonas, (zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y la zona delimitada por la línea de edificación), en las que se limitan las facultades de los propietarios, de otros titulares de derechos y de terceros que tengan que realizar actuaciones dentro de las mismas.

Las zonas de afección de la carretera CM-220, corresponden a una banda de terreno, que se define exteriormente por una línea, cuyo trazado se realiza a una cierta distancia, (según cada caso), y es paralela a la arista exterior de la calzada o de la explanación. Dichas distancias se determinan en el apartado 5.03 de este informe y quedan definidas de la siguiente manera:

- La zona de dominio público queda definida exteriormente por una línea situada a 3 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- La zona de servidumbre queda definida exteriormente por una línea situada a 8 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- La zona de protección queda definida exteriormente pro una línea situada a 30 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.

- La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 25 m, medidos desde la arista exterior de la calzada (línea blanca del arcén).

En el caso de la construcción objeto de este informe, la nueva nave almacén se sitúa detrás de la línea de protección, con lo cual cabe afirmar que no se ve afectada por las restricciones de uso de la carretera CM-220.

#### 4.2.3.- Acceso

El acceso a las instalaciones debe cumplir lo establecido en la Orden Circular 1/2019, sobre Accesos a Carreteras Autonómicas.

#### 4.2.4.- Calificación urbanística.

De acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística en Castilla-La Mancha, el otorgamiento de acceso para actividades industriales, exige, de forma previa, que se disponga de la correspondiente calificación urbanística de la actividad a la que sirve el acceso solicitado. Por ello, se deberá aportar la oportuna calificación urbanística de las parcelas 50 y 51 del término municipal de Villanueva de la Jara, o autorización o licencia de actividad para ello.

#### 4.5.- Conclusión

Una vez examinada la solicitud de viabilidad presentada, **esta Dirección General de Carreteras informa que se considera viable y no existe inconveniente en la tramitación y posterior declaración como Proyecto Prioritario la Ampliación de nave existente para su nuevo como Instalaciones Corporativas del Grupo Agroptimun, en las parcelas 50 y 51 del polígono 15 del término municipal de Villanueva de la Jara, (Cuenca).**

Todas las actuaciones en materia de carreteras autonómicas se coordinarán con la Dirección General de Carreteras, así como las aclaraciones que sobre el contenido de este informe pudieran ser necesarias.

#### RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS. Fecha 28 de febrero de 2022.

El Director General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ha resuelto:

**Autorizar a la empresa Agroptimun Desarrollos Globales S.L.U. a la realización de las obras de ampliación de las instalaciones industriales situadas en las parcelas 50 y 51 del polígono 15 del término municipal de Villanueva de la Jara, (cuenca), y construcción de acceso a las mismas en el P.K. 50+180, margen derecha de la carretera CM-220, con sujeción al siguiente condicionado:**

a. Las obras se atendrán a las condiciones particulares y generales recogidas en el Informe Técnico que se incluye en la presente Resolución, así como a la documentación técnica que ha servido de base para este informe.



b. En lo sucesivo, se coordinarán las actuaciones con la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, para lo cual, se notificará a dicho Servicio, con una antelación mínima de 10 días, el comienzo de las obras, con objeto de proceder a la conformidad del replanteo de las obras.

Este replanteo, deberá realizarse en presencia del personal de la Delegación Provincial de Cuenca, y conllevará la realización de un acta de replanteo de las obras.

Los servicios de la Delegación Provincial de Cuenca deberán remitir una copia del acta de replanteo a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, junto con una copia del justificante del pago de las tasas. Sin el cumplimiento de este punto, no tendrá validez la presente autorización.

c. Las obras se ejecutarán cumpliendo todas las condiciones de garantía y seguridad impuestas por las disposiciones vigentes.

d. Durante su ejecución, las obras se someterán igualmente a la inspección e indicaciones que el personal de la Delegación Provincial de Cuenca pudiera establecer en cuanto al tramo de carretera afectado por las obras.

e. En base a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Carreteras, (Decreto 1/2015 de 22 de enero), antes de iniciar la ejecución de las obras, el peticionario de las mismas deberá constituir una fianza a favor de esta administración por un importe de dos mil quinientos euros, (2500,00 €), que no será devuelta en tanto no finalice el plazo de garantía la obra.

f. Con el fin de garantizar que la calidad de los materiales y ejecución de las obras se adapta a la normativa vigente, el promotor deberá proponer a esta administración un laboratorio de control de calidad homologado en el que poder realizar ensayos de control, con cargo a dichas obras, hasta un importe de seiscientos noventa y tres con cuarenta y tres céntimos (693,43 €).

g. El plazo de finalización de la actuación solicitada no deberá ser superior a doce (12) meses, a partir de la recepción de esta Autorización. Transcurrido este plazo sin que se haya solicitado prórroga, la autorización no tendrá validez.

h. Una vez se den por finalizadas las obras, el promotor de las mismas, comunicará a la Dirección General de Carreteras y Transportes, o en su defecto a la Delegación Provincial de Cuenca, el fin de las mismas, de modo que se proceda a la realización de un acta de conformidad de las obras, dando paso al inicio del plazo de garantía, que se fija en un (1) año a partir de la fecha del acta de conformidad.

i. La autorización de los accesos no implicará exclusividad en ningún caso, pudiendo imponer la Dirección General de Carreteras las limitaciones de uso y condicionamientos que considere necesarios o convenientes, incluso la compatibilidad y la extensión a otros usuarios. En su caso se procederá por cuenta del solicitante a la reordenación de los accesos existentes que sean afectados por las obras del acceso, vía de servicio o instalaciones de servicios.

j. La autorización de accesos a la carretera en su zona de dominio público se otorgará en precario y con carácter revocable en cualquier momento, sin que suponga limitación alguna para el ejercicio de la potestad de reordenación de accesos que está atribuida legalmente a esta Administración.

k. Serán por cuenta del interesado, y a su exclusivo riesgo y responsabilidad, las obras, así como las que con posterioridad a su construcción sea preciso realizar en las mismas con motivo de modificaciones en la carretera, sin que por esta causa pueda el interesado exigir indemnización alguna.

l. El beneficiario de la autorización deberá exhibir una copia de la misma, cuando se le requiera por personal del Servicio de Carreteras, comprometiéndose a atender cuantas indicaciones pudieran hacérsele por dicho personal.

  
m. Estas condiciones dan por supuesto que son ciertos cuantos datos ha suministrado el peticionario, y en especial el de no resultar afectados por la autorización o por las obras o instalaciones que lleve consigo, bienes o derechos de terceras personas cuyo consentimiento no conste en el expediente, por lo que cualquier falsedad o alteración podrá ser causa de anulación de la misma, si, como consecuencia de la autorización resultarán ocupados o dañados bienes o derechos de terceras personas y de los que pudieran seguirse a la Administración como consecuencia de ellos.

  
n. El beneficiario de la autorización será responsable de los posibles daños a terceros que se puedan ocasionar en la ejecución y uso de las obras autorizadas. A tal fin, deberá suscribir un seguro de responsabilidad civil, para responder de todos los daños que pudieran producirse por la ejecución de la propia obra y la posible indemnización a terceros, con una cobertura mínima de un millón de euros (1.000.000,00 €).

o. Para la ejecución de cualquier otra obra, cruce o actuación dentro de la zona de dominio público, servidumbre o protección de la carretera no incluida en la documentación presentada, deberá solicitar el permiso previo a esta Administración, para su autorización si procede. Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido cursada la misma.

p. Esta autorización no exime de otras que deban pedirse a otras administraciones en función de sus competencias.

q. No supondrán en ningún caso la cesión del dominio público ni la asunción por esta Administración de responsabilidad alguna respecto del titular de la autorización o de tercero.

r. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas será causa de anulación de esta autorización, pudiendo instruirse el expediente de sanción a que hubiere lugar.

s. El cumplimiento de los anteriores puntos no eximirá al promotor del cumplimiento del resto de la legislación de carreteras: Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero, en todo lo que no se oponga a la misma.

t. La contravención de las citadas condiciones, podrá dar lugar, de conformidad con lo establecido en la Ley 25/88 de 29 de julio, de Carreteras y la Ley 9/90, 28 diciembre de, de Carreteras y



Caminos de Castilla-La Mancha, a la paralización inmediata de la obra, que se autoriza, sin perjuicio de la iniciación del correspondiente expediente sancionador, así como a la indemnización de los daños y perjuicios que la actuación haya podido ocasionar.

**d) AMBIENTAL**  
**CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

➤ **Dirección General de Economía Circular. Fecha 21 de julio de 2022.**

Con fecha 1 de marzo de 2022 (Nº de Registro: 18187) tiene entrada en la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Desarrollo Sostenible documentación sobre la actuación Ampliación de nave existente para nuevo uso como instalaciones corporativas del Grupo Agroptimum, cuyo promotor es AGROPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES S.L.U, a realizar en el término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA de CUENCA.

La documentación, procedente de la Unidad de Acompañamiento Empresarial del Servicio de Incentivación Empresarial de Cuenca, comprende la solicitud de informe sobre declaración de proyecto prioritario y Memoria de la actuación, de acuerdo con el artículo 7.3 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

La actividad consiste en el almacenamiento de plantas de leñosos, mayoritariamente planta de pistacho injertada para comercializar y/o distribuir, así como de materiales y equipos agrícolas para venta o uso en plantaciones llevadas a cabo por la empresa. Además, se construirán naves de almacenamiento y frigoríficas para el futuro resguardo del fruto, pistacho, y así llevar a cabo su posterior comercialización. Se considera a futuro la puesta en marcha de una planta de pelado, secado, y procesado de pistacho ecológico y convencional, donde se procesará, principalmente, pistacho procedente de plantaciones propias y el suministrado por terceros proveedores. Así, la mercantil pretende poder suministrar todos los materiales y servicios precisos para el ciclo completo de producción, que comprende desde el suministro y plantación de la planta hasta el procesado de los pistachos.

La actividad se desarrollará en las parcelas 50 y 51 del polígono 15 de Villanueva de la Jara (Cuenca), ampliando una nave existente y llevando a cabo otras construcciones auxiliares.

Examinada la documentación presentada junto a la solicitud, se informa a esa Unidad de que esta Dirección General no encuentra inconvenientes para su tramitación y posterior declaración como Proyecto Prioritario.

En relación con las competencias propias de esta Dirección General, se informa de que la construcción de la instalación no se encuentra sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental establecido en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha por encontrarse fuera del ámbito de aplicación de la misma (artículo 6 de la Ley 2/2020).

Además, la actividad tampoco se encuentra incluida en el ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

Por otra parte, y en función de cómo se realice el secado del pistacho (secado al aire libre o algún sistema de secado forzado), la actividad podría encontrarse incluida en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera establecido en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por ello, se debería presentar ante esta Dirección General documentación con mayor detalle de la actividad a realizar para poder determinar su inclusión o no en el citado Catálogo.

**e) PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL**

- **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES. Fecha 4 de marzo de 2022**

**ASUNTO:** Proyecto de ampliación de nave existente para nuevo uso, sita en la Parcela 50 y 51 del Polígono 15 en el término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca).

Visto el escrito de fecha 10 de marzo de 2021 del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara (Cuenca) y la documentación técnica anexa remitida a esta Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca (Registro nº 755870), para su valoración e informe en relación a la afección al Patrimonio Cultural.

Visto el informe del Servicio de Cultura en relación al mismo, que establece la inexistencia de afección directa sobre los elementos culturales documentados y registrados en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Villanueva de la La Jara (Cuenca), remitido el 17 de noviembre de 2006 (Expt. Cultura 051082) por la Dirección General de Cultura al Ayuntamiento, sobre Carta Arqueológica, Etnográfica e Industrial del municipio; y señala la viabilidad de la actuación prevista.

Vistas las normas de aplicación, en particular, los arts. 3, 26, y 48.2 de la Ley 4/13, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (DOCM nº 100, de 24-05-2013); así como el artículo 8 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (DOCM nº 60, de 20 de marzo) y el art. 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE nº 296 de 11 de diciembre de 2013).

**ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE CUENCA, RESUELVE:**

**Informar favorablemente** el referido proyecto para su declaración como prioritario y para su ejecución; no obstante, en el caso de que aparecieran restos arqueológicos y/o paleontológicos durante la ejecución del mismo, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52.4 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Cultural) y, así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto , debe garantizarse su control arqueológico.

Cualquier modificación y/o ampliación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto civil de obra autorizado en este momento deberá contar con el visado y la autorización de esta Delegación Provincial.

**f) CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, AGUA Y DESARROLLO RURAL.**

**DIRECCIÓN GENERAL DE ALIMENTACIÓN. Fecha 9 de marzo de 2022**



## INFORME SOBRE EL PROYECTO TITULADO “AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE PARA SU NUEVO USO COMO INSTALACIONES CORPORATIVAS DEL GRUPO AGROOPTIMUM” DEL PROMOTOR AGROOPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES, S.L.U.

### MOTIVACION

El presente informe se emite a requerimiento de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca, en base al artículo 7.3 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

### ANTECEDENTES

La sociedad AGROOPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES, S.L.U. con CIF B16324808 y domicilio social en Camino de las Casas de Santa Cruz, nave 2, C.P. 16230 Villanueva de la Jara (Cuenca), en fecha 3 de febrero de 2022, solicitó la Declaración de Proyecto Prioritario, conforme a la Ley 5/2020 de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha del proyecto que se indica:

Título del Proyecto	Ampliación de nave existente para nuevo uso como instalaciones corporativas del Grupo Agrooptimum.
Descripción	Construcción de una nave para almacenamiento de plantas de pistacho injertadas para su comercialización y/o distribución e instalación de líneas de recepción y secado de pistacho.
Ubicación	Villanueva de la Jara (Cuenca)
Inversión	4.851.402,43€

### CONSIDERACIONES

Estudiada la documentación del expediente remitida a esta unidad orgánica por la Unidad de Acompañamiento Empresarial con fecha 01/03/2022, se considera:

- Que el proyecto se enmarca dentro de uno de los sectores económicos considerados como estratégicos en Castilla La Mancha por la citada Ley 5/2020, como es el sector agroalimentario.
- Que el proyecto cumple con el supuesto prioritario dentro del sector agroalimentario descrito en el Acuerdo de 01/09/2020, del Consejo de Gobierno, por el que se determinan los criterios o supuestos por los que se procederá a la declaración de proyectos prioritarios correspondientes a los sectores estratégicos calificados por la Ley 5/2020, de 24 de julio, de medidas urgentes para la declaración de proyectos prioritarios en Castilla-La Mancha. En concreto, el de ubicarse en municipios inferiores a 5.000 habitantes dentro de zonas ITIs.
- Que AGROOPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES, S.L.U., con CIF B16324808, se dedica a actividades de comercio al por mayor de flores y plantas, y consta en el Registro de Operadores de Vegetales en la categoría de COMERCIANTE para los productos siguientes:

- Grupo Géneros, especies y productos
- 1.A Frutales de hueso y pepita. *Prunus amygdalus* Batsch, *Prunus armeniaca* L., *Prunus avium* L., *Prunus cerasus* L. *Prunus domestica* L., *Prunus persica* (L) Batsch, *Prunus salicina* Lindley, *Malus* Mill, *Pyrus* L. y *Cydonia oblonga* Mill y sus patrones.
  - 1.B Olivo. *Olea europaea* L.
  - 1.F Otros frutales con reglamento técnico. *Actinidia* Lindl, *Castanea sativa* Mill, *Ceratonia siliqua* L., *Corylus avellana* L., *Diospyrus* L., *Ficus carica* L., *Juglans regia* L., *Pistacia vera* L., *Punica granatum* L. y sus patrones.
  - 3. Vid. *Vitis* L.
  - Ornamentales. Todas las especies ornamentales.
  - 8. Hortícolas menos semillas. Todas las especies reguladas en el Reglamento técnico de plantones de hortícolas y especies hortícolas no reguladas.
  - 16. Maderas y productos derivados de la transformación primaria de la madera. Los regulados por el Reglamento de ejecución (UE) 2019/2072 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2019 y los regulados mediante legislación relativa a medidas de emergencia.
- Que a fecha de hoy no consta inscrito en el Registro de Industrias Agroalimentarias de Castilla-La Mancha, pero, según las características del proyecto en cuanto a la instalación de una línea de recepción y secado de pistacho, podría inscribirse en el Registro una vez ejecutado su proyecto.

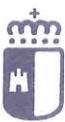
## CONCLUSIÓN

Que en base a lo anteriormente expuesto y sin perjuicio de las observaciones que, desde ésta u otras administraciones competentes en materia territorial y urbanística, ambiental o económico-empresarial puedan realizarse sobre este proyecto, desde este Servicio de Industria Agroalimentaria de la Dirección General de Alimentación de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural **NO EXISTE INCONVENIENTE A SU TRAMITACIÓN** y posterior declaración como Proyecto Prioritario, con los efectos establecidos en la Ley 5/2020.

## ACUERDO FINAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha, a la vista de los informes de ponencia presentados, emitidos en virtud del artículo 9.2 de la citada Ley, oídos los ponentes de las Consejerías con competencia en materia territorial y urbanística, ambiental, de patrimonio histórico y cultural, y económica y empresarial, así como a los representantes del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara (Cuenca), una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad:

- INFORMAR el proyecto “AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE PARA NUEVO USO COMO INSTALACIONES CORPORATIVAS DEL GRUPO AGROPTIMUM” presentado por la mer-



cantil AGROPTIMUM DESARROLLOS GLOBALES S.L.U. para su implantación en el municipio de Villanueva de la Jara, asumiendo como propio el contenido de los informes de ponencia presentados.

- PROPONER al órgano competente la declaración de proyecto prioritario la **AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE PARA NUEVO USO COMO INSTALACIONES CORPORATIVAS DEL GRUPO AGROPTIMUM**, condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los citados informes de ponencia, así como a la aceptación y el cumplimiento, por parte del promotor, de los siguientes compromisos:
- Llevar a cabo la **Ampliación de Nave existente para nuevo uso como Instalaciones Corporativas del Grupo Agroptimum, en la localidad de Villanueva de la Jara(Cuenca)**, según memoria aportada, por un importe total de 4.851.402,43 euros.
  - Realizar la inversión comprometida ubicada en las parcelas en el polígono “Las Calzadas” de Villanueva de la Jara (Cuenca):
    - Parcela nº 51, polígono 15, con ref. catastral 16261A015000510000JZ.
    - Parcela nº 50, polígono 15, con ref. catastral: 16261A015000500000JS.
  - Crear **6 puestos de trabajo directos fijos a jornada completa**.
  - Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de dos años a contar desde la obtención de todos los permisos y licencias preceptivos.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.4 de la LPP, del presente Acuerdo de la Comisión se dará traslado por su Secretaría a la persona promotora del proyecto para que, en el plazo de cinco días, alegue ante la Unidad de Acompañamiento Empresarial de Cuenca lo que estime procedente y en todo caso, manifieste su conformidad con las obligaciones establecidas en aquél. En el supuesto de que no se produzca dicha conformidad la propuesta formulada quedará sin efecto.

Cumplido el trámite anterior, se dará traslado de su resultado y del presente Acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca, para su traslado al órgano competente para la declaración como proyecto prioritario, según ordena el artículo 9.5 de la LPP.

## SEGUNDA PARTE. EXPEDIENTES TRLTAU

**PUNTO 3º.- Expedientes de Autorizaciones Provisionales, para informe:**

**PUNTO 3.1.- EXPEDIENTE 14/22, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “VALLADO DE PARCELA”, PROMOVIDA POR D. JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ OLMO EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 20 de junio de 2022 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 27 de abril de 2022.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 8 de junio de 2022.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresos de esta Delegación Provincial.
4. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito del promotor de fecha 8 de junio de 2022 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 7 de junio de 2022, del siguiente tenor literal:

**"Asunto: Vallado en suelo urbanizable**

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. José Antonio Martínez Olmo, consistente en: vallado de carácter desmontable de separación de una parte de finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELLO URBANIZABLE** en el SECTOR 7 "Doña Elvira", parcela catastral 9068005WJ2696N, formula el siguiente*

#### **INFORME**

**PRIMERO.-** Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELLO URBANIZABLE** localización SECTOR 7 "Doña Elvira".

**SEGUNDO.-** Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art.- 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU **no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial.**



**TERCERO.- Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su el artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.**

*En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

*.../...*

*b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"*

*En dicho Sector no se ha iniciado, ni se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.*

**CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la superficie a vallar de 0.0447 Ha (447,30 m<sup>2</sup>), por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.**

**QUINTO.- Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.**

**SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).**

*Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo."*

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Examinada la memoria técnica que nos ocupa, redactada por D. Esteban Fernández Castillo, Ingeniero de Obras Públicas, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

El objeto de las obras es cercar un terreno en suelo urbanizable sector 7 "Doña Elvira" de Las Pedroñeras. El solar que se pretende vallar es el número 57 de la Calle Pompeyo Castillo, con referencia catastral 9068005WJ2696N.

El solar cuenta con una superficie de 477,30 m<sup>2</sup>, que será la superficie a vallar y cuyo perímetro tendría un total de 97,93 metros lineales.

Se plantea un vallado perimetral de simple torsión, con una puerta abatible del mismo material. La separación entre postes no será mayor de 3 metros y cada 30 metros máximo habrá un

poste de refuerzo. La puerta de acceso será de doble hoja de 2x2 m, siendo la apertura de acceso al terreno de 4 m.

El vallado se realizará mediante malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 2 m de altura. Dichos postes irán empotrados en dados de hormigón que irán metidos en pozos excavados en el terreno. Se hará un relleno de hormigón para el recibido de los postes junto con la posterior colocación de la malla y sus accesorios para su fijación a los postes metálicos.

Se colocará una puerta cancela de doble hoja abatible de 4x2 metros, constituida con panel rígido de varilla electrosoldada de 4 mm, precerco y travesaños de tubo de acero galvanizado de 60 x 40 mm y 48 m de diámetro.

Se utilizará hormigón HM-20/B/20/I para el recibido de los postes, la colocación y el apolomado de la puerta sobre los postes, los elementos de anclaje, herrajes de seguridad y cierre y accesorios de fijación y montaje.



El presupuesto de ejecución material de VALLADO DE SOLAR asciende a la cantidad de 1.274,09 €.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*  
*En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*



- a) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.

1. *Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.*
2. *Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.*
3. *Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.*
4. *Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.*
5. *La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.*

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

- “1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.
2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

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

- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

*Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.*

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.

b) Plano de emplazamiento.

c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.

d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.



*No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.*

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son “fácilmente desmontables”, pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son “fácilmente desmontables”.

Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector 7 “Doña Elvira”, sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo **condi-**

cionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la presentación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

**PUNTO 3.2.- EXPEDIENTE 15/22, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “EXPLANACIÓN Y VALLADO DE PARCELAS”, PROMOVIDA POR AJOS ARAQUE, S.L. EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 27 de junio de 2022 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2022.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 27 de junio de 2022.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresos de esta Delegación Provincial.
4. Memoria de movimiento de tierras para acondicionamiento de solado y vallado metálico de simple torsión de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito de la promotora de fecha 5 de abril de 2022 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 29 de junio de 2022, del siguiente tenor literal:

**“Asunto: Vallado en suelo urbanizable**



El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada **Juan Cruz Araque Pacheco** en representación de **AJOS ARAQUE, S.L.**, consistente en: vallado de carácter desmontable de separación de una parte de finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELO URBANIZABLE** en el **SECTOR 1 "Hoya del Moro"**, el cual está dividido en dos **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA LA SUR Y LA NORTE**, formula el siguiente

#### INFORME

**PRIMERO.-** Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Las parcelas objeto de la actuación cuyas referencias catastrales son 16163A044003280000DM, 16163A044003290000DO y 16163A044003300000DF se adscriben estos terrenos en **SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 "Hoya del Moro" en su Unidad de Actuación Sur (UAU S1 SUR)**.

**SEGUNDO.-** Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art.- 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU **no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial**.

**TERCERO.-** Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su el artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar**, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

.../...

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"

En dicha **UAU S1 SUR no se ha iniciado**, ni se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.

**CUARTO.-** Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0.8129 Ha (8.129,00 m<sup>2</sup>)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

**QUINTO.-** Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

**SEXTO.-** Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de

protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo."

## ESTUDIO TÉCNICO

### **Descripción de la ubicación del proyecto:**

- **Título del Proyecto:** Memoria de movimiento de tierras para acondicionamiento de solado y vallado metálico simple torsión de parcela urbanizable.
- **Nombre del Promotor:** Ajos Araque SL con CIF: B16307472, domiciliado en C/ Tirso Harinero 6 de Las Pedroñeras (Cuenca).
- **Tipo de Proyecto:** Se trata de la obra de desmonte-terraplén de tierras para acondicionamiento de solado, así como el vallado con valla metálica simple Torsión de una parcela urbanizable. Siendo el punto de Localización y características básicas del lugar donde se pretende ubicar el proyecto:
  - Polígono 44 Parcela 328 con referencia catastral 16163A044003280000DM con una superficie total de 2087 m<sup>2</sup>
  - Polígono 44 Parcela 329 con referencia catastral 16163A044003290000DO con una superficie total de 3000 m<sup>2</sup>
  - Polígono 44 Parcela 330 con referencia catastral 16163A044003300000DF con una superficie total de 3042 m<sup>2</sup>

Se adscriben estos terrenos en SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 "Hoya del Moro" en su Unidad de Actuación Sur (UAU S1 SUR).

### **Características físicas del conjunto del proyecto:**

Dos de las parcelas en cuestión, la 328 y la 330 se encuentran valladas con valla metálica de manera independiente. Se pretende ahora unificar a éstas dos últimas también la 329 de tal manera que se exploten y se vallen como si fueran una sola parcela demoliendo los tramos de valla existentes en los tramos en coincidencia entre ellas.

Así también se pretende homogeneizar los niveles de las tierras dada la actual irregularidad, dándole al solado una única pendiente regular desde la calle Julio Verne a la Avenida del Progreso (pendiente del 1%) de tal manera que no se inclinen excesivamente las "piras" de palots llenos con mercancía de ajos o cebolla a granel.

La parcela vallada se utilizará así para el necesario oreado y almacenamiento de ajos (20-60 días) y cebollas procedentes de campo, paso previo al traslado de la mercancía a naves de almacenamiento bajo cubierto. El resto del año se utilizará para el almacenamiento de envase (palots) vacío, aperos agrícolas, etc.

### **Proceso:**

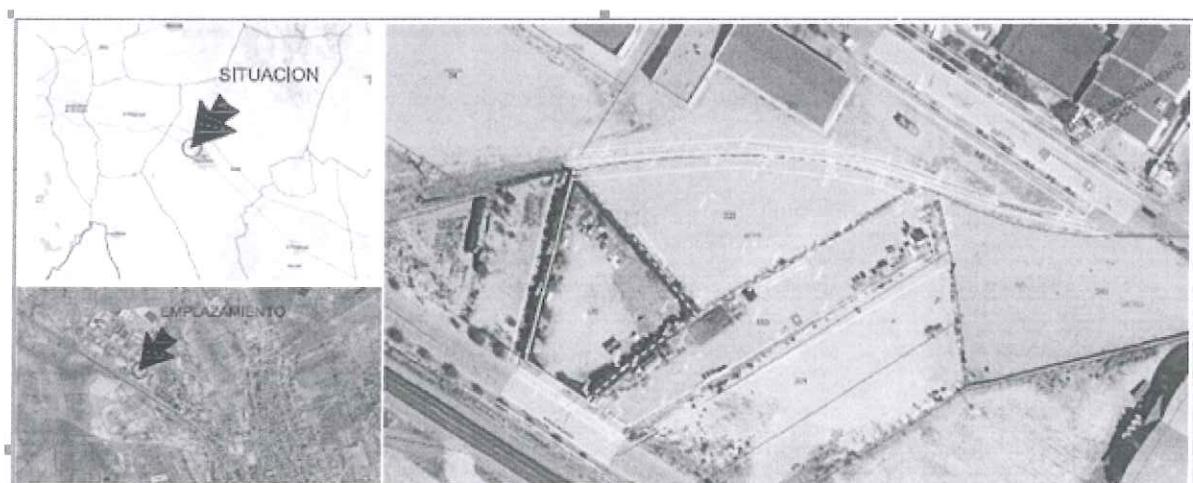
1- Demolición de los tramos de valla metálica de las zonas de unión de las parcelas en cuestión. Se podrá utilizar el material desmontado que no resulte dañado.

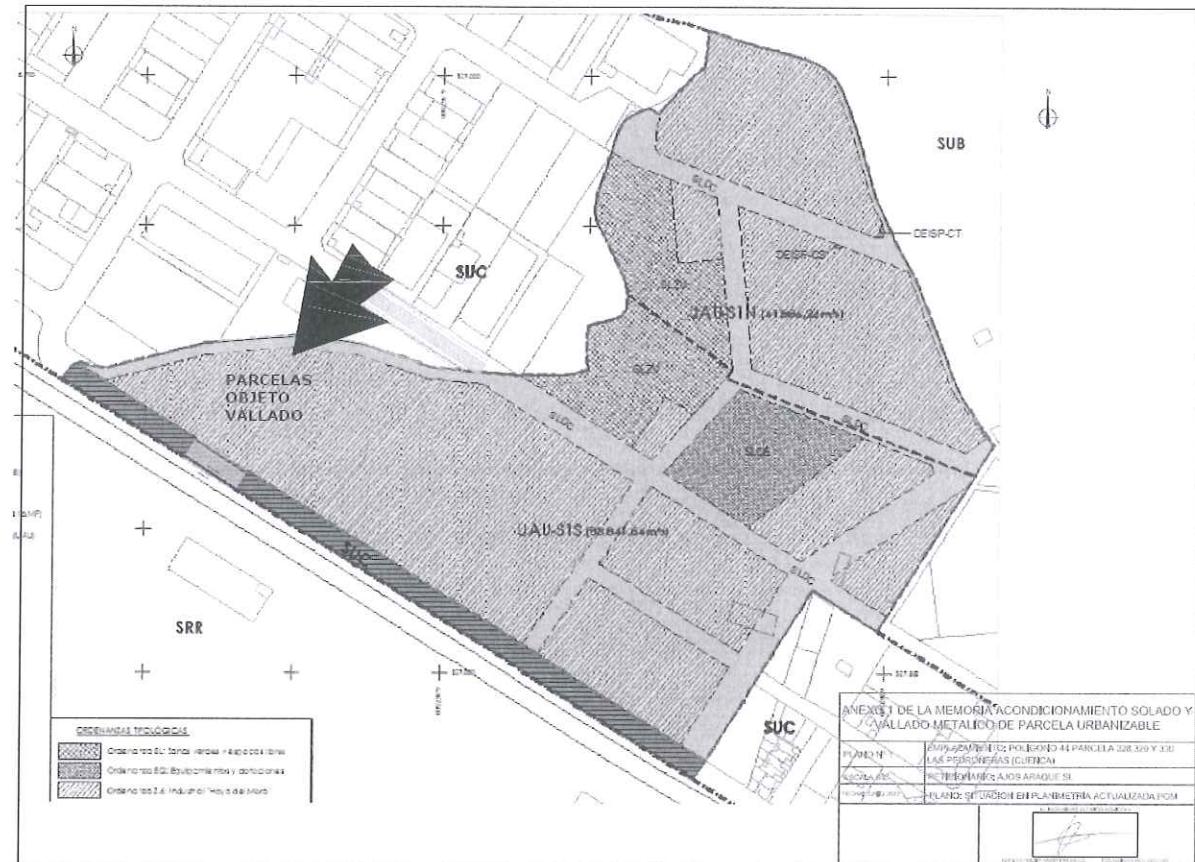


2- Realización de movimiento de tierras de relleno para acondicionamiento de única pendiente regular del 1%. De los cuadros de cubicaje presentes en el plano nº 2 y nº 3 resulta una diferencia de 1750 m<sup>3</sup>, los cuales habrá que traer del exterior, extenderlos y compactarlos. Se hará en forma de 875 m<sup>3</sup> de zahorras (<150 mm) y otros 875 m<sup>3</sup> en forma de capa de acabado z0. Con este nivel de acabado, el solado filtrará toda el agua de pluviometría, no produciéndose escorrentías en superficie.

3- Realización de vallado de la cara noroeste de la parcela 329 y unión a los tramos de valla existente y no demolida, de tal manera que quede una única parcela (unión de la 328,329 y 330) vallada en su conjunto.

4- Se trata de una obra de movimiento de tierras y vallado exterior elemental que confiere así un carácter meramente provisional, totalmente abierta a futura actuaciones de urbanización





El presupuesto de ejecución material de EXPLANACIÓN Y VALLADO DE PARCELAS asciende a la cantidad de 28.190,00 €.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

## Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

*En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- c) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
  - d) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.



- 2
1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.
  2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.
  3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.
  4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.
  5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

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

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

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

- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

*Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.*

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.

b) Plano de emplazamiento.

c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.

d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

*No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.*

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener



una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son “fácilmente desmontables”, pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posterioras sentencias han delimitado este concepto, como, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son “fácilmente desmontables”.

Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector 1 “Hoya del Moro”, **en su Unidad de Actuación Sur (UAU S1 SUR, sin PAU aprobado).**
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES** en **materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PE-DROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación

de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la presentación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

**PUNTO 4º.-** Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para la concesión de la **Calificación Urbanística, si procede:**

**PUNTO 4.1.- EXPTE. 30/21. PROYECTO DE “ENLACE BACKHAUL DE FIBRA ÓPTICA”, PROMOVIDO POR ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS, S.L., EN MOTA DEL CUERVO, LOS HINOJOSOS, MONREAL DEL LLANO Y BELMONTE (CUENCA).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en los artículos 62 y 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

**A. DOCUMENTACIÓN COMÚN:**

1. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 133, 14 de julio de 2021.
  - Periódico “La Tribuna” de 12 de julio de 2021.
  - Tablón edictal del 15 de julio al 11 de agosto de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

2. Solicitud de informe de fecha 15 de marzo de 2021 al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sobre la carretera N-420.
3. Solicitud de informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular de fecha 8 de julio de 2021.
4. Solicitud de informe de fecha 8 de julio de 2021 al Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
5. Solicitud de autorización o informe a la Confederación Hidrográfica del Guadiana en relación al cruzamiento del Arroyo de la Dehesilla de fecha 23 de febrero de 2022.

**B. AYUNTAMIENTO DE MOTA DEL CUERVO:**

1. Solicitud de licencia municipal y ocupación de viales públicos de fecha 1 de octubre de 2021.



- 2.
2. Informe municipal, de fecha 29 de abril de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 29 de abril de 2022, donde se establece que los están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
4. Resolución de alcaldía, de fecha 31 de agosto de 2021 aprobatoria de la autorización de uso del dominio público de caminos municipales.

**C. AYUNTAMIENTO DE LOS HINOJOSOS:**

- 2.
1. Solicitud de licencia municipal y ocupación de viales públicos con fecha 15 de marzo de 2021.
2. Informe municipal, de fecha 19 de julio de 2021, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Informe municipal de fecha 15 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
4. Solicitud de autorización de uso del dominio público de caminos municipales.

**D. AYUNTAMIENTO DE MONREAL DEL LLANO:**

- 2.
1. Solicitud de licencia municipal y ocupación de viales públicos con fecha 12 de marzo de 2021.
2. Informe municipal, de fecha 13 de julio de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 13 de julio de 2022, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

**E. AYUNTAMIENTO DE BELMONTE:**

- 1.
1. Solicitud de licencia municipal y ocupación de viales públicos de fecha 15 de marzo de 2021.
2. Informe municipal, de fecha 13 de julio de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

3. Certificado municipal de fecha 13 de julio de 2022, donde se establece que los terrenos son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### **ESTUDIO TÉCNICO.**

El objeto del presente proyecto de Infraestructura de Telecomunicaciones en Exterior es el establecimiento de un enlace backhaul de Fibra Óptica por parte del operador ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS S.L., para mejorar la conexión de internet a través de fibra óptica en el municipio de Mota del Cuervo, Monreal del Llano y Belmonte, el enlace que se pretende conecta los municipios de Mota del Cuervo con Belmonte.

Para el enlace, se realizará una microzanja de 30 cm de ancho y 60 cm de profundidad que tendrá una longitud de 17.700 m aproximadamente.

Dicho proyecto será llevado a cabo por el promotor ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS S.L., y consistirá en un enlace backhaul, se utilizará un monotubo del tipo DB0507 cuyo diámetro es de 21,8 mm.

Este proyecto describe, en primer lugar, la canalización que se va a realizar para establecer el mencionado enlace de backhaul. Una vez realizadas las perforaciones sobre la tierra se procederá a colocar el monotubo que contendrá el cable de fibra óptica que será instalado posteriormente en la canalización. El proyecto reflejará fielmente cómo se va a instalar la red subterránea, definiendo los detalles según las instrucciones recibidas de la propia empresa promotora y normativa vigente.



La instalación se emplaza en los siguientes terrenos:

Según la documentación técnica presentada, las parcelas afectadas por la instalación son: parcela 9003 del polígono 10, parcelas 9002 y 9001 del polígono 9, parcelas 9003 y 9005 del polígono 7 y parcela 9002 del polígono 6 del término municipal de Mota del Cuervo; parcela 9010 del polígono



16, parcela 9003 del polígono 15, parcela 9003 del polígono 12 y parcelas 9004 y 9005 del polígono 11 del término municipal de Los Hinojosos; parcela 9023 del polígono 3, parcelas 9004, 9001 y 9003 del polígono 4 y parcela 9031 del polígono 1 del término municipal de Monreal del Llano y parcelas 9012, 9002 y 9003 polígono 5 del término municipal de Belmonte.

## Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, red de telecomunicaciones.
<i>Emplazamiento</i>	Varias parcelas de los términos municipales de Mota del Cuervo, Los Hinojosos, Monreal del Llano y Belmonte.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	La necesaria para la actividad, reflejada en los planos de proyecto.
<i>Ocupación</i>	La necesaria para el uso a implantar, reflejada en los planos de proyecto.
<i>Retranqueos</i>	

## INFORME JURÍDICO.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1. 3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., 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".

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE CULTURA**, en materia de patrimonio cultural, **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA**, en materia de aguas, **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de medio Ambiente y del **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de MOTA DEL CUERVO, LOS HINOJOSOS, MONREAL DEL LLANO y BELMONTE. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

### PUNTO 4.2.- EXPTE. 46/21. PROYECTO DE "ENLACE BACKHAUL DE FIBRA ÓPTICA", PROMOVIDO POR ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS, S.L., EN VILLANUEVA DE LA JARA, EL PERAL Y MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento



de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en los artículos 62 y 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

#### A. DOCUMENTACIÓN COMÚN:

1. Solicitud de calificación urbanística.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 133, 14 de julio de 2021.
  - Periódico "La Tribuna" de 12 de julio de 2021.
  - Tablón edictal del 15 de julio al 11 de agosto de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

3. Solicitud al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en cuanto a la carretera A-3.
4. Solicitud a la Consejería de Fomento, en cuanto a la carretera CM-220.
5. Solicitud de fecha 14 de julio de 2021 de autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre cruzamiento del río Valdemembra.
6. Informe de fecha 30 de marzo de 2022 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular en el término de Motilla del Palancar.

Permiso de intervención arqueológica de fecha 1 de diciembre de 2021 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular en el término de Villanueva de la Jara.

Solicitud de informe de fecha 15 de marzo de 2022 a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular en el término de El Peral.

7. Informe de fecha 16 de julio de 2021 del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible donde se establece que no es necesario someter el proyecto a procedimiento de evaluación ambiental.
8. Autorización de cruzamiento por parte del propietario de la parcela 142, polígono 507 del término municipal de Motilla del Palancar.

#### B. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA JARA:

1. Solicitud de licencia municipal y ocupación de viales públicos de fecha 18 de febrero de 2021.
2. Informe municipal, de fecha 27 de marzo de 2021, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

- 
3. Certificado municipal de fecha 8 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos donde se ubica el parque eólico son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
  4. Resolución de alcaldía, de fecha 9 de mayo de 2022 aprobatoria de la ocupación del dominio público de caminos municipales.

#### **C. AYUNTAMIENTO DE EL PERAL:**

1. Solicitud de licencia municipal y ocupación de viales públicos con fecha 14 de diciembre de 2021.
2. Informe municipal, de fecha 31 de marzo de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 30 de marzo de 2022, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

#### **D. AYUNTAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCAR:**

1. Solicitud de licencia municipal y ocupación de viales públicos con fecha 18 de febrero de 2021.
2. Informe municipal, de fecha 7 de marzo de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 7 de marzo de 2022, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (caminos y A-3).
4. Resolución de Alcaldía de fecha 27 de enero de 2022 sobre la autorización de uso del dominio público de los caminos municipales.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

#### **ESTUDIO TÉCNICO**

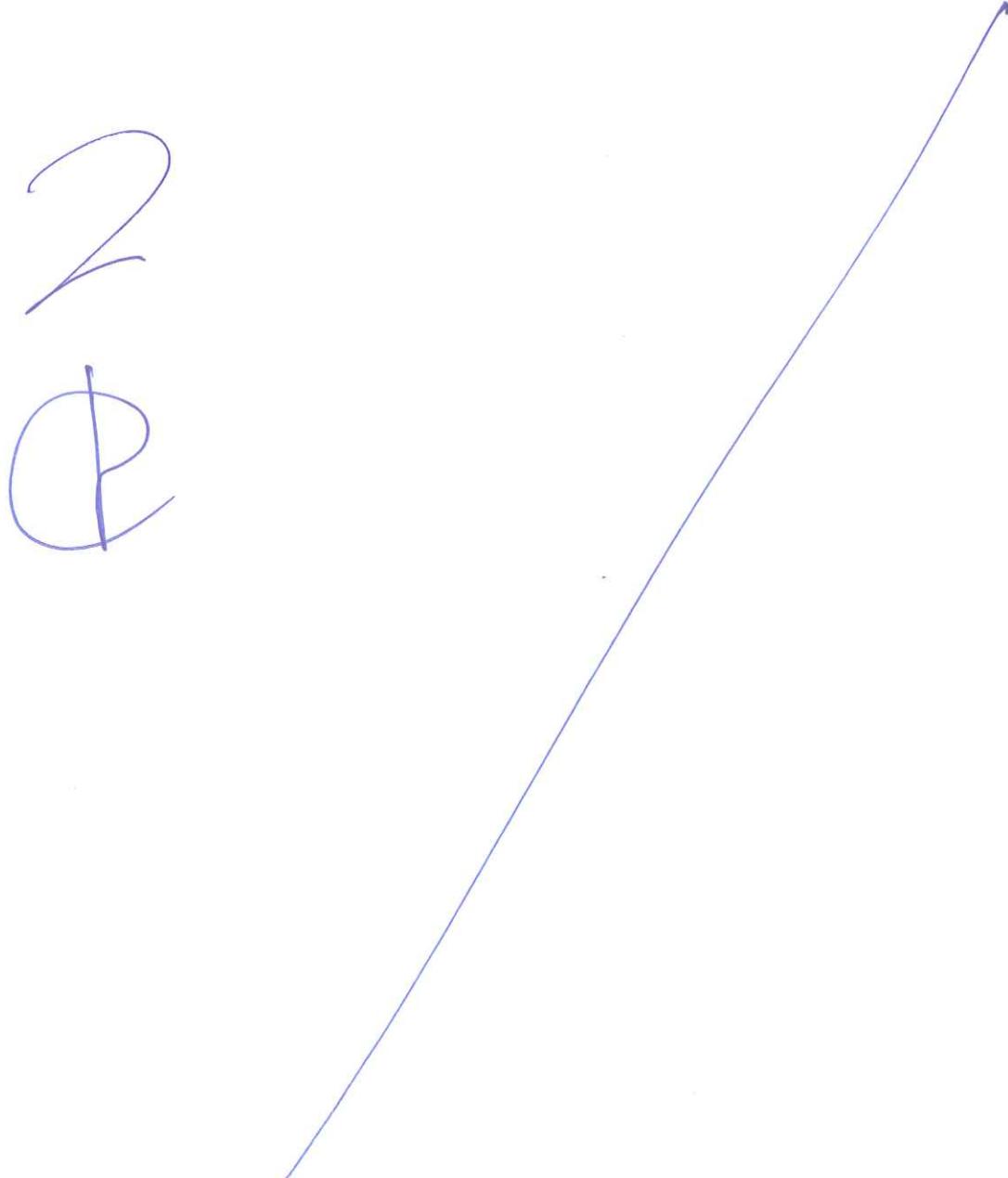
El objeto del presente proyecto de Infraestructura de Telecomunicaciones en Exterior es el establecimiento de un enlace backhaul de Fibra Óptica por parte del operador ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS S.L., para mejorar la conexión de internet a través de fibra óptica en El Peral (Cuenca), Villanueva de la Jara (Cuenca) y en Motilla del Palancar (Cuenca).

Para el enlace, se realizará una microzanja de 3,5 cm de ancho y 20 cm de profundidad que tendrá una longitud de 2.130 m aproximadamente.



Dicho proyecto será llevado a cabo por el promotor ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS S.L., y consistirá en un enlace backhaul, se utilizará un monotubo del tipo DB0507 cuyo diámetro es de 21,8 mm.

Este proyecto describe, en primer lugar, la canalización que se va a realizar para establecer el mencionado enlace de backhaul. Una vez realizadas las perforaciones sobre la tierra se procederá a colocar el monotubo que contendrá el cable de fibra óptica que será instalado posteriormente en la canalización. El proyecto reflejará fielmente cómo se va a instalar la red subterránea, definiendo los detalles según las instrucciones recibidas de la propia empresa promotora y normativa vigente.





La instalación se emplaza en los siguientes terrenos:



Según la documentación técnica presentada, las parcelas afectadas por la instalación son: parcela 9003 del polígono 3 y parcelas 9008 y 9009 del polígono 4 del término municipal de Villa-nueva de la Jara; parcela 9004 del polígono 21, parcela 9007 del polígono 20, parcelas 9001, 9002 y 9005 del polígono 5, parcela 9004 del polígono 6 y parcela 9007 del polígono 5 del término municipal de El Peral y parcelas 142, 9008, 9004 y 9002 del polígono 507 del término municipal de Motilla del Palancar.

## Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, red de telecomunicaciones.
<i>Emplazamiento</i>	Varias parcelas de los términos municipales de Villanueva de la Jara, El Peral y Motilla del Palancar.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	La necesaria para la actividad, reflejada en los planos de proyecto.
<i>Ocupación</i>	La necesaria para el uso a implantar, reflejada en los planos de proyecto.
<i>Retranqueos</i>	

## INFORME JURÍDICO.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1. 3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., 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".

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE CULTURA**, en materia de patrimonio cultural, **CONSEJERÍA DE FOMENTO**, en materia de carreteras, término municipal de El Peral, **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**, en materia de aguas y del **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de VILLANUEVA DE LA JARA, EL PERAL y MOTILLA DEL PALANCAR. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

### PUNTO 4.3.- EXPTE. 15/22. Proyecto de "NAVE PARA ALMACENAJE DE APEROS AGRÍCOLAS Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS", promovido por DELCON AGRARIA, S.L. dentro del término municipal de EL PROVENCIO (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento



de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 5 de febrero de 2020.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según notificación de 1 de marzo de 2022.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 206 de 26 de octubre de 2021.
  - Periódico “ELDIAdigital.es”, de 21 de abril de 2022.
  - Tablón de Edictos Municipal de fecha 26 de octubre de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 27 de junio de 2022.

4. Informe de alcaldía de fecha 15 de junio de 2022 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 27 de junio de 2022, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe de fecha 1 de marzo de 2022 de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular.
7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 23 de marzo de 2022 donde se establece que no es necesario someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental.

Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 1 de octubre de 2021 y del Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 17 de septiembre de 2021.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ESTUDIO TÉCNICO.

#### Antecedentes

A petición de ANROS INGENIEROS ASOCIADOS, S.L. con C.I.F.: B-13439336 con domicilio en c/ Primo de Rivera 4 2ºB de Socuéllamos (C.Real) se redacta el presente PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES, por encargo de DELCON AGRARIA, S.L. sita en el Polígono 15 Parcela 27 del Término Municipal de El Provencio (Cuenca).

De acuerdo con lo establecido en el punto 2 del Artículo 2 del CTE, no será de obligado cumplimiento todo lo especificado en el citado CTE por ser las edificaciones objeto de Proyecto ya existentes, con una construcción de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva que además no tiene carácter residencial ni público y se desarrolla en una sola planta.

La solución que se presenta en el proyecto, es la legalización de construcciones ya existentes describiendo la situación de las construcciones; siempre en cumplimiento de las Normas Subsidiarias de la localidad de El Provencio (Cuenca).

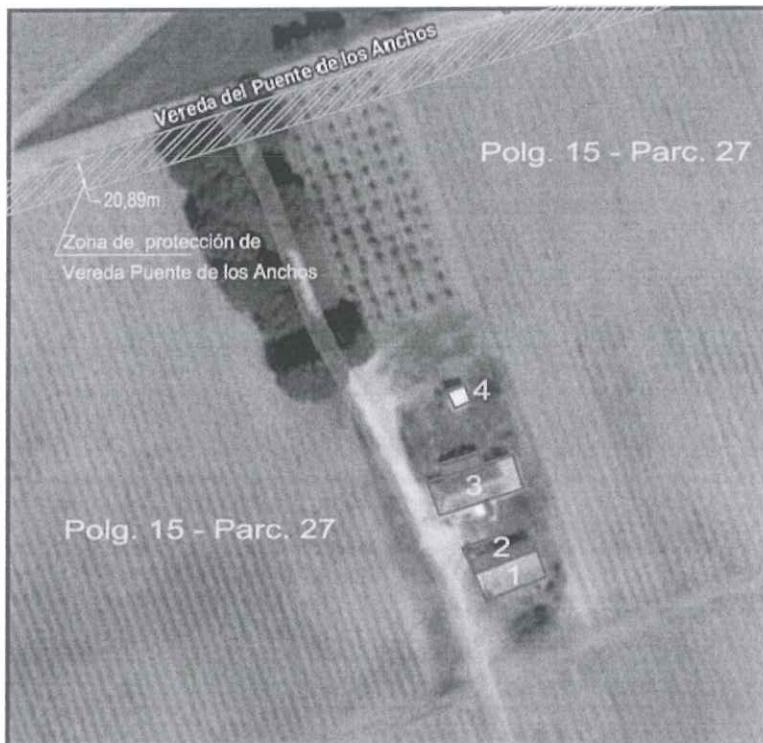
La redacción del Proyecto, ha sido realizada por el Ingeniero Técnico Industrial ANTONIO CARRASCO ALCOLEA, colegiado nº 646, del C.O.G.I.T.I. de Ciudad Real, como representante de ANROS INGENIEROS ASOCIADOS, S.L.

#### Titular

El titular de la actividad que se pretende desarrollar es la persona física DELCON AGRARIA, S.L., con CIF: B-13122387 de la localidad de Socuéllamos (Ciudad Real).

#### Situación y características de la parcela

La parcela en la que se encuentran las construcciones, tiene una forma irregular; dando una superficie de 965.095 m<sup>2</sup> según referencia catastral nº 16180A015000270000AQ. Se trata de la parcela 27 del polígono 15, en el término municipal de la localidad de El Provencio (Cuenca).



2

DP

SUPERFICIE DE PARCELA 27 – POLIGONO 15		
USOS	SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL NAVES EXISTENTES
NAVES	965.095m <sup>2</sup>	484,60m <sup>2</sup>
OCUPACION POR NORMATIVA MUNICIPAL		0.050% < 10%
SUP. MAX. CONST.		484,60m <sup>2</sup> < 19.301,90m <sup>2</sup>

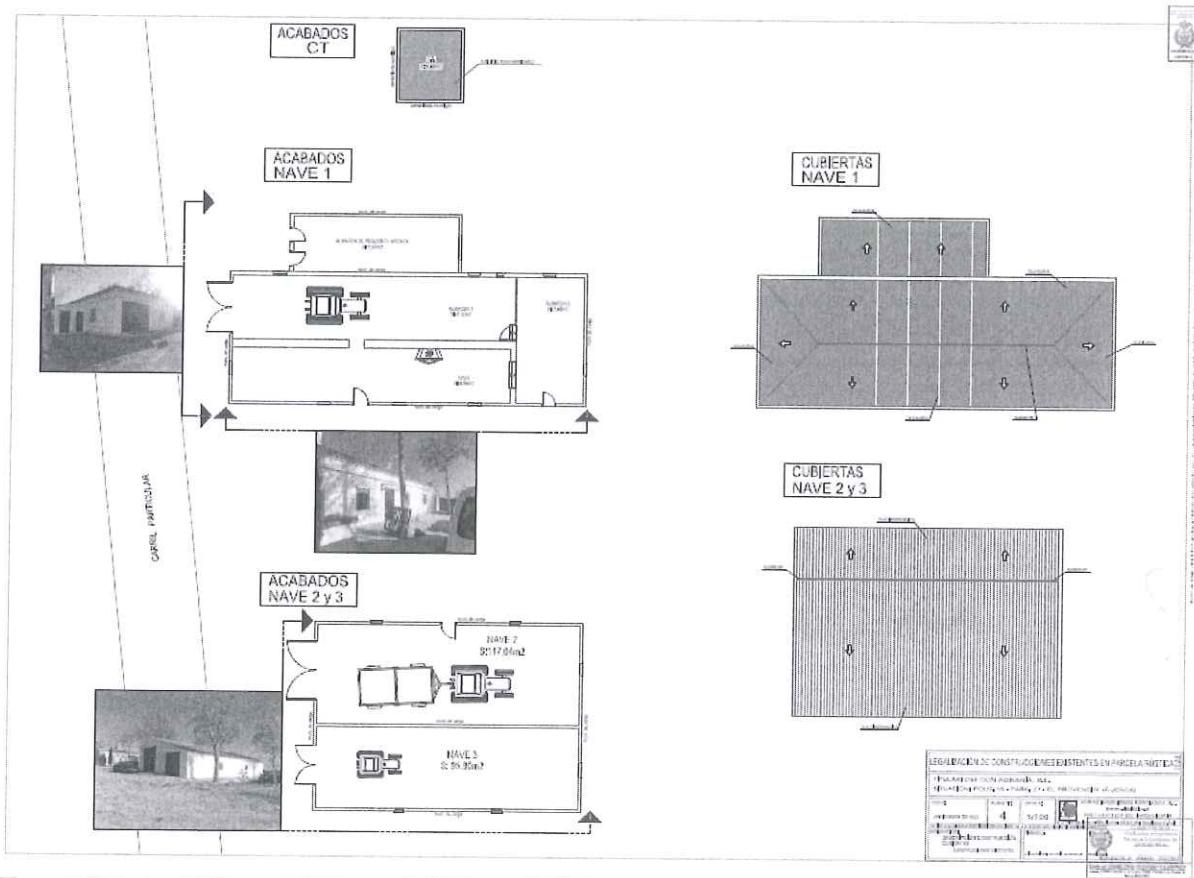
### Memoria constructiva

Se trata de diferentes construcciones existentes de una antigüedad considerable, a las que se les ha ido realizando las correspondientes reformas.

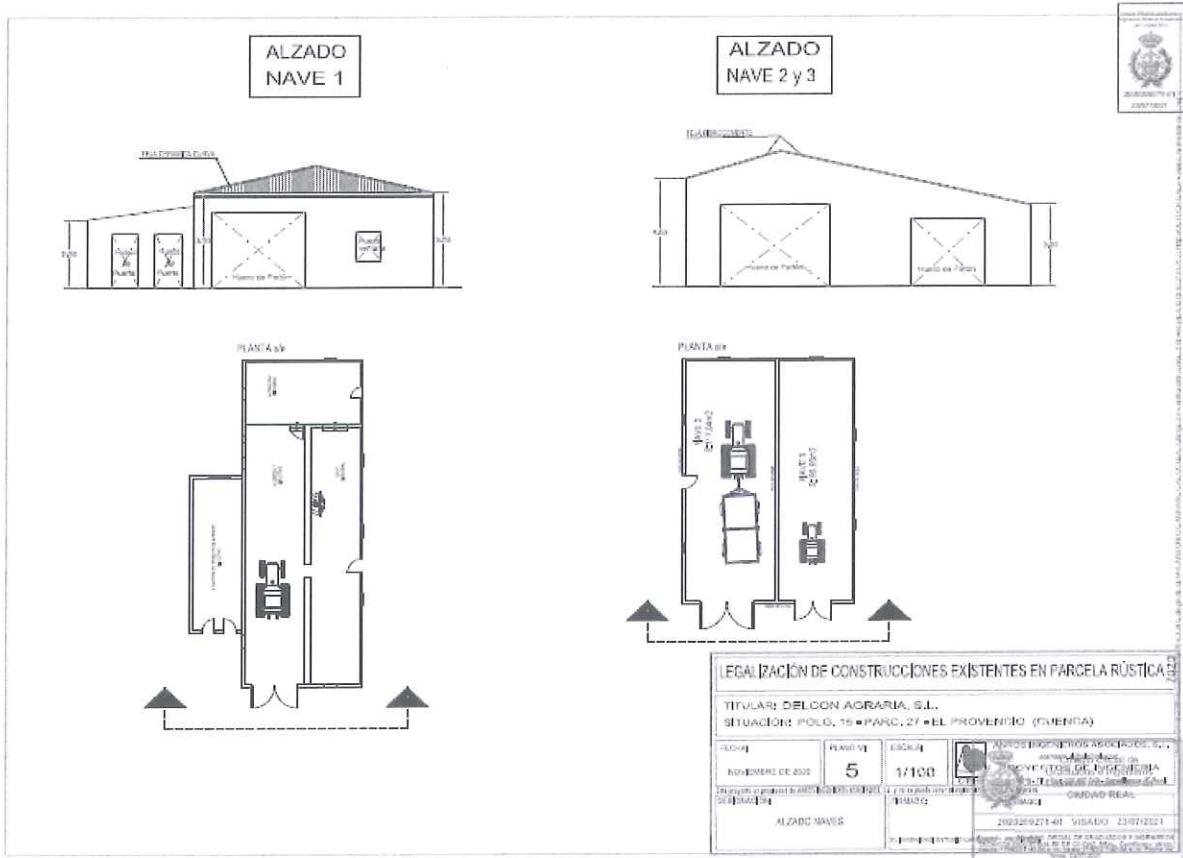
Las construcciones existentes son las siguientes:

- NAVE 1: Nave para almacenaje de aperos agrícolas de 256,00m<sup>2</sup> construidos con cubierta de teja curva a dos aguas. En esta nave actualmente se ha realizado un pequeño retejado (sustitución de tejas rotas) en cubierta, no sufriendo ningún cambio estructural.
- NAVE 2: Nave para almacenaje de aperos agrícolas de 125,10m<sup>2</sup> construidos con cubierta de placas de fibrocemento a dos aguas.
- NAVE 3: Nave para almacenaje de aperos agrícolas de 103,50m<sup>2</sup> construidos con cubierta de placas de fibrocemento a dos aguas.

- Construcción 4: Edificio prefabricado de hormigón para centro de transformación.



2  
C



## Ampliación

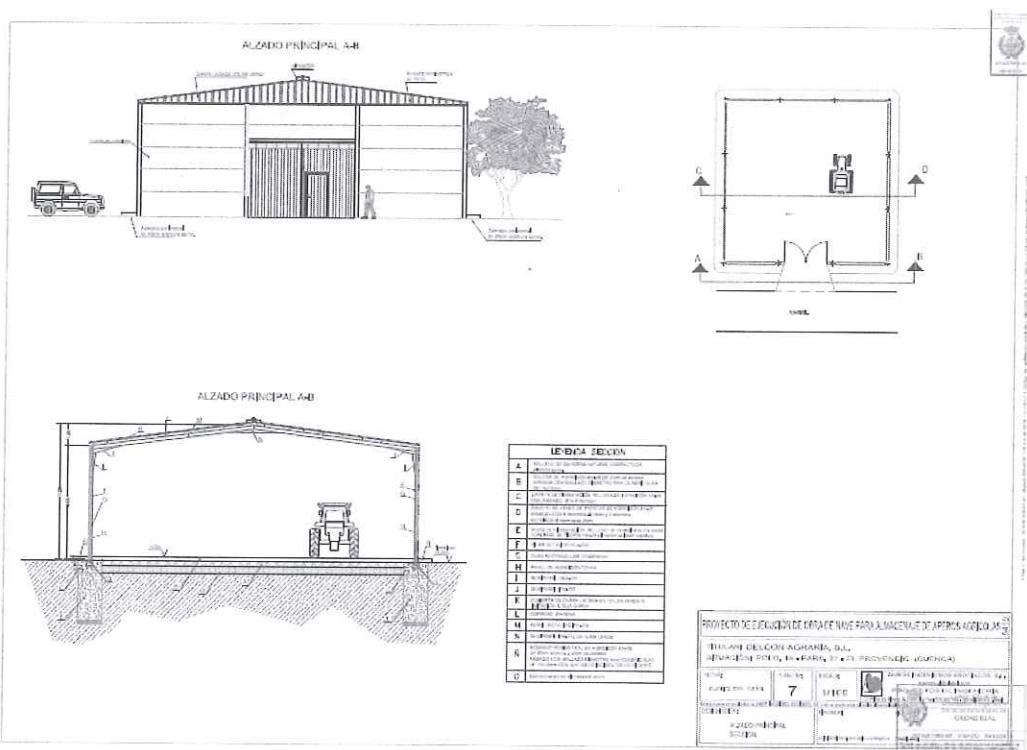
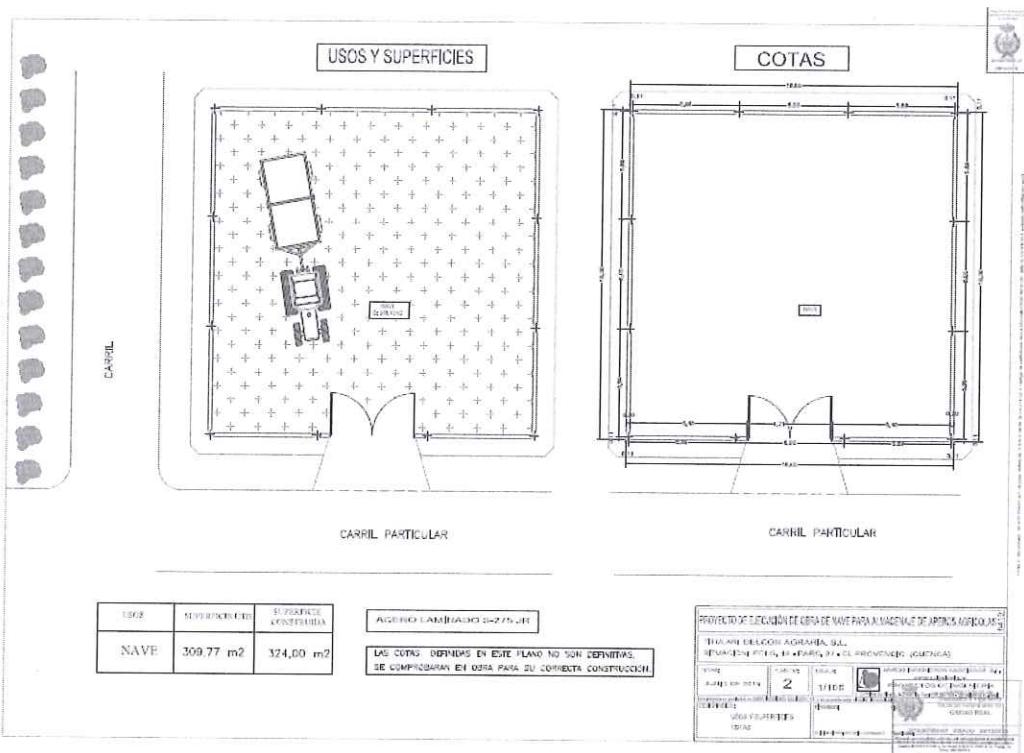
A petición de ANROS INGENIEROS ASOCIADOS, S.L. con C.I.F.: B-13439336 con domicilio en c/ Primo de Rivera 4 2ºB de Socuéllamos (C.Real) se redacta el presente PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRA DE NAVE PARA ALMACENAJE DE APEROS AGRÍCOLAS con el fin de construir una Nave Agrícola, por encargo de DELCON AGRARIA, S.L. sita en el Polígono 15 Parcela 27 del Término Municipal de El Provencio (Cuenca).

La redacción del Proyecto, ha sido realizada por el Ingeniero Técnico Industrial ANTONIO CARRASCO ALCOLEA, colegiado nº 646, del C.O.G.I.T.I. de Ciudad Real, como representante de ANROS INGENIEROS ASOCIADOS, S.L.

## Justificación y descripción

A la solución que se presenta en el proyecto, se ha llegado tras un proceso de ajuste y optimización de propuestas presentadas a la Propiedad, por lo cual se adapta plenamente a las necesidades de la misma; siempre en cumplimiento de la Normas Subsidiarias de la localidad de El Provencio (Cuenca).

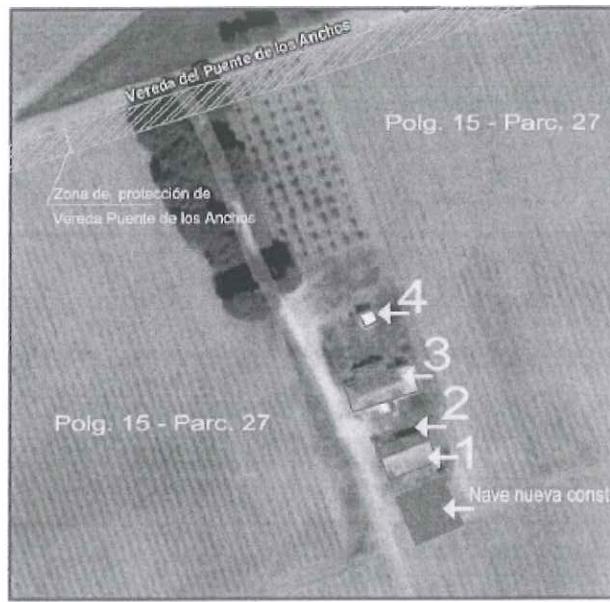
- Superficie de la parcela 965.09 5m<sup>2</sup>
- Superficie construida Proyecto 324,00 m<sup>2</sup>





- Superficie de la parcela **965.095m2**

CONSTRUCCIONES EXISTENTES			
NAVE 1	USOS	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Almacén de pequeños aperos	41,07 m <sup>2</sup>		
Almacén 1	81,12 m <sup>2</sup>		
Almacén 2	37,88 m <sup>2</sup>	256,00 m <sup>2</sup>	
Nave	65,56 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE TOTAL	226,63 m <sup>2</sup>	256,00 m <sup>2</sup>	
OCCUPACIÓN		0,026 %	
NAVE 2	USOS	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Nave de aperos agrícolas	117,04 m <sup>2</sup>	125,10 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL	117,04 m <sup>2</sup>	125,10 m <sup>2</sup>	
OCCUPACIÓN		0,012%	
NAVE 3	USOS	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Nave de aperos agrícolas	95,90 m <sup>2</sup>	103,50 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL	95,90 m <sup>2</sup>	103,50 m <sup>2</sup>	
OCCUPACIÓN		0,010%	
CT 4	USOS	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
CT	18,86 m <sup>2</sup>	22,50 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL	18,86 m <sup>2</sup>	22,50 m <sup>2</sup>	
OCCUPACIÓN		0,002%	



#### NAVE NUEVA CONSTRUCCIÓN

USOS	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Nave	291,23 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE TOTAL	291,23 m <sup>2</sup>	324,00 m <sup>2</sup>
OCCUPACIÓN		0,03%

#### OCCUPACIÓN

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDAS EXISTENTES	507,10m <sup>2</sup>	0,05%
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NAVE NUEVA	324,00m <sup>2</sup>	0,03%
OCCUPACIÓN TOTAL		0,08%

Justificación de no necesidad de abastecimiento de agua ni saneamiento. Se adjunta factura de electricidad y revisión periódica del centro de transformación (CT) con la cuales se justifica la autorización de energía eléctrica en esta parcela.

Según información de la propiedad cuentan con grupo eléctrico para usarlo en el caso de posibles averías del suministro eléctrico.

Aclaramos que la construcción que se denomina centro de transformación, es una construcción que sirve de envolvente al centro de transformación, el cual es una instalación eléctrica que recibe energía en alta tensión (20kv) y la transforma en baja tensión (400/230v) para su uso en las edificaciones y el riego de dicha parcela.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 965.095 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 831,10 m<sup>2</sup> (484,60 m<sup>2</sup> de nave + 22,50 m<sup>2</sup> de centro de transformación existentes y 324,00 m<sup>2</sup> de nave propuesta), lo que supone una ocupación de 0,08 %.

2  
Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

#### Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector Primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 15, parcela 27
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcela</i>	965.095 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	965.095 m <sup>2</sup>
<i>Superficie ocupada</i>	831,10 m <sup>2</sup> (484,60 + 22,50 existentes y 324,00 propuestos)
<i>Ocupación</i>	< 20 % (0,08 %)
<i>Altura alero</i>	< 6 m
<i>Altura máxima</i>	< 8,5 m a cumbre
<i>Retranqueos</i>	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

#### INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 60 del TRLOTAU y 37 del RSR.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.



- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Al tratarse de una legalización, deberá tramitarse el pertinente expediente sancionador.

**PUNTO 4.4. - EXPTE. 27/22. "PROYECTO PLANTA FOTOVOLTAICA SALINAS II E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN" PROMOVIDO POR "ENERGÍAS RENOVABLES DE FEBE, S.L.", EN HUELVES, BARAJAS DE MELO Y TARANCÓN (CUENCA).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en los artículos 62 y 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

**A. DOCUMENTACIÓN COMÚN:**

1. Solicitud de calificación urbanística de fecha 7 de marzo de 2022.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 112, de 13 de junio de 2022.
  - Periódico "Noticias de Cuenca" del 10 de junio de 2022.
  - Tablón edictal 14-06 a 12-07 de 2022.

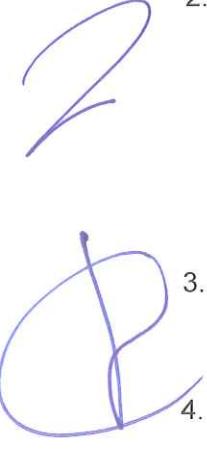
Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

3. Solicitud de Autorización Administrativa Previa, Autorización Administrativa de Construcción y Declaración de Impacto ambiental, de fecha 4 de diciembre de 2020, y de modificación de fecha 25 de junio de 2021.
4. Resolución de 03/06/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto: 162702\_00820 Salinas II de 49,486 MWp y sus infraestructuras de evacuación situado en los términos municipales de Barajas de Melo, Huelves y Tarancón (Cuenca), cuya promotora es Energías Renovables de Febe, SL. Expediente PRO-CU-22-1177. Publicada en el DOCM nº 111 de 10 de junio de 2022.
5. Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca, con fecha de registro 3 de marzo de 2022, en la que se resuelve informar favorable-

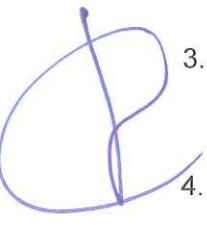
mente la documentación técnica y condicionar las actuaciones correspondientes a la construcción de la Planta Solar Fotovoltaica a las medidas preventivas y correctoras que se relacionan en la citada resolución.

6. Solicitud de fecha 24 de enero de 2022 a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
7. Solicitud de fecha 21 de julio de 2022 a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
8. Solicitud de fecha 24 de enero de 2022, a la Consejería de Fomento en relación con la Carretera CM-200.
9. Autorización de la Dependencia de Industria y Energía, Subdelegación de Gobierno en Cuenca, de fecha 30 de mayo de 2022, en relación con la afección al gasoducto Tarancón-Cuenca-Fuentes, por la que se informa favorablemente la autorización de la construcción del proyecto solicitado, con las condiciones recogidas en ésta.

#### **B. AYUNTAMIENTO DE BARAJAS DE MELO:**

- 
1. Solicitud de licencia municipal con fecha 20 de abril de 2022.
  2. Informes municipales, de fecha 30 de mayo de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
    - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
    - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
    - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  3. Certificado municipal de fecha 30 de mayo de 2022, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
  4. Autorización de ocupación del camino situado en la parcela 9014 del polígono 503 de Barajas de Melo, de fecha 30 de mayo de 2022.

#### **C. AYUNTAMIENTO DE HUELVES:**

- 
1. Solicitud de licencia municipal con fecha 20 de abril de 2022.
  2. Informe municipal, de fecha 4 de junio de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
    - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
    - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
    - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  3. Certificado municipal de fecha 6 de junio de 2022, donde se establece que los terrenos son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
  4. Autorización de uso y cruzamiento de caminos públicos de fecha 4 de junio de 2022.

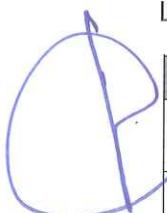
#### **D. AYUNTAMIENTO DE TARANCÓN:**



1. Solicitud de licencia municipal con fecha 20 de abril de 2022.
2. Informe municipal, de fecha 11 de julio de 2020, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
3. Certificado municipal de fecha 11 de julio de 2020, donde se establece que los terrenos donde se ubica el parque eólico son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
4. Solicitud de ocupación de caminos públicos de fecha 20 de abril de 2022.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

## ESTUDIO TÉCNICO.

  
La Planta Solar Fotovoltaica "FV SALINAS II" cuenta con una potencia pico de 49,486 MW<sub>p</sub> y una potencia instalada en inversores de 42,56 MW<sub>AC</sub> (a 25°C). Está situada en los Términos Municipales de Barajas de Melo y de Huelves respecto a su implantación, afectando su línea de evacuación al Término Municipal de Tarancón, en la provincia de Cuenca.

Las potencias principales del proyecto se detallan en la siguiente tabla:

DATOS PRINCIPALES DE LA PLANTA	
Potencia pico planta FV	49,486 MW <sub>p</sub>
Potencia en inversores (Cos φ = 1 y T <sup>a</sup> = 25°C)	42,562 MW <sub>AC</sub>
Potencia en POI	37,660 MW <sub>AC</sub>

La planta irá ubicada en parcelas rústicas con los módulos instalados en tracker, evacuando la energía a la subestación de planta a diseñar "ST FV SALINAS (132/30 kV)" por medio de circuitos soterrados de 30 kV de conductores de aluminio tipo HERPZ 18/30 kV. Del lado de 132 kV del transformador de "ST FV SALINAS (132/30 kV)" saldrá una línea aérea hacia la subestación "ST COLECTORA BELINCHÓN (400/132/30 kV)", de la que sale una línea subterránea hacia el punto de conexión a red "en la subestación "ST BELINCHÓN REE".

La planta se encontrará situada en los términos municipales de Barajas de Melo y Huelves.

Sus datos son los que se presentan a continuación:

Provincia: Cuenca

Municipios: Barajas de Melo y Huelves.

Ubicación:

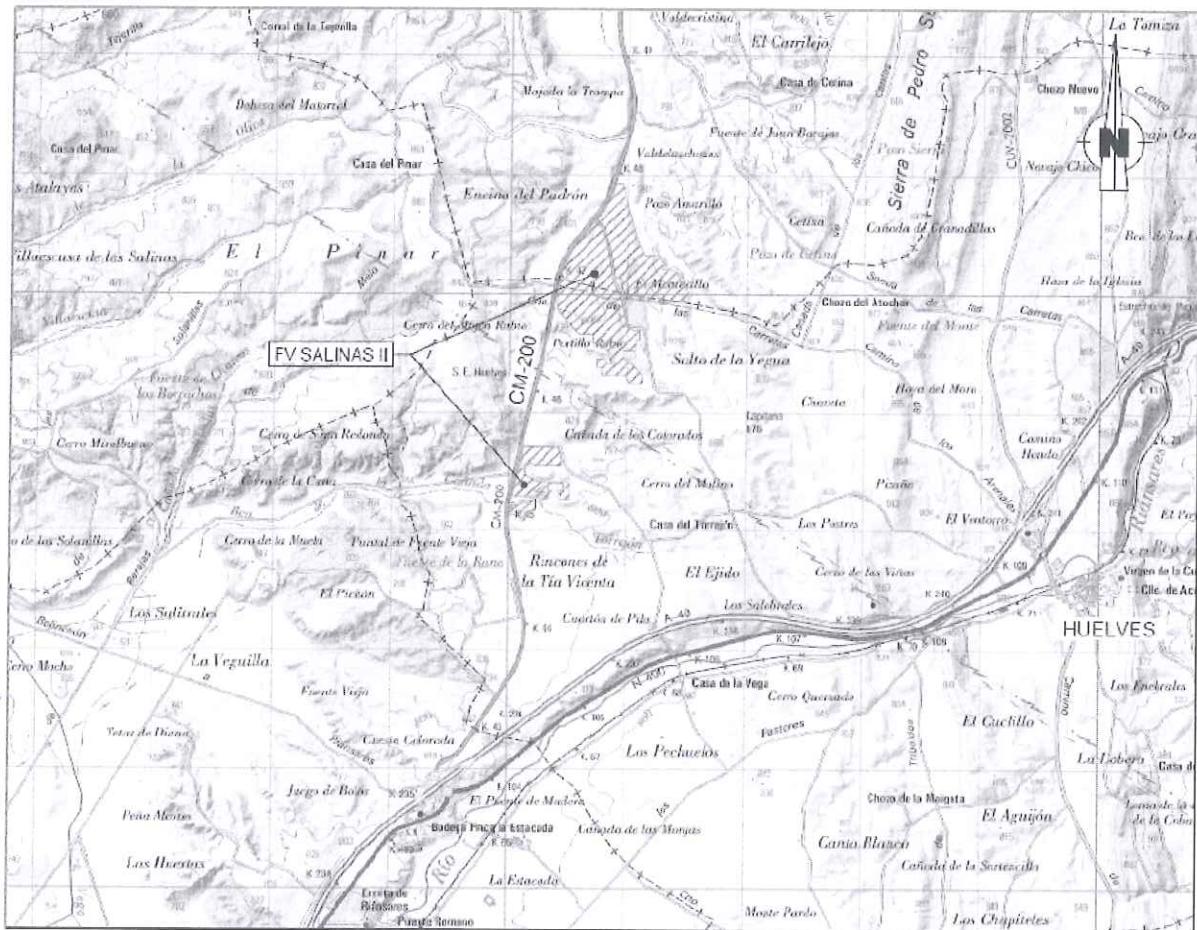
Coordenadas Huso 30 ETRS89

X = 505.946,8409

Y = 4.434.727,5456

Altitud: 751 msnm

A continuación, se muestra una imagen con la poligonal del proyecto donde se realiza la implantación.



La planta fotovoltaica "FV SALINAS II" consta de una potencia pico instalada de 49,486 MWp y una potencia instalada en inversores de 42,562 MWac (a 25°C). Esta potencia de generación de la planta se consigue con la instalación de 109.968 módulos conectados en series de 29 módulos.

La corriente continua generada por los módulos se convierte en corriente alterna mediante 26 inversores distribuidos por la planta fotovoltaica en 7 bloques de potencia y es elevada a 30kV por los transformadores ubicados en dichos bloques de potencia. La energía se evacúa hacia la subestación transformadora a diseñar mediante circuitos enterrados de 30kV.

Para la instalación de los módulos fotovoltaicos se han previsto estructuras tracker de acero galvanizado hincadas directamente al terreno. La configuración de las estructuras es bifila 1V58, es decir, con 58 módulos a lo largo de la estructura y 1 módulos en vertical por fila.

Los datos principales de la planta fotovoltaica se detallan en la siguiente tabla:



DATOS PRINCIPALES DE LA PLANTA	
Potencia pico planta FV	49,486 MWp
Potencia módulo (*)	450 Wp
Número de módulos	109.968
Potencia nominal planta FV	42,562 MW
Potencia inversor (**)	1.637 kVA
Número inversores	26

Número de bloques de potencia	7
Configuración estructura fija	Tracker bifila 1V58
Número de estructuras	948
Sistema de seguridad	Perímetro y accesos Cámaras de seguridad con sistema CCTV
Sistema de control de la planta FV	PPC (Power plant controller)
Sistema de comunicaciones a nivel inversor	Fibra óptica: desde PB hasta PCC
Torre meteorológica	3 unidades

Las parcelas catastrales sobre las que se realiza la implantación fotovoltaica se adjuntan en la siguiente tabla:

2  
P

PARCELAS CATASTRALES				
POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	AFECCIÓN
503	7	16027A50300007	Barajas de Melo y Huelves	ACCESO/ PLANTA / ZANJA MT
503	8	16027A50300008	Barajas de Melo	ACCESO / PLANTA/ ZANJA MT
503	9	16027A50300009	Barajas de Melo	PLANTA
503	9002	16027A50309002	Barajas de Melo	ACCESO
503	9014	16027A50309014	Barajas de Melo	ACCESO / ZANJA MT
505	1	16113A50500001	Huelves	ACCESO/ PLANTA/ ZANJA MT
505	7	16113A50500007	Huelves y Barajas de Melo	ZANJA MT
506	34	16113A50600034	Huelves	ACCESO/ ZANJA MT
506	1001	16113A50601001	Huelves y Barajas de Melo	PLANTA / ZANJA MT
505	9001	16113A50509001	Huelves	ZANJA MT
505	9004	16113A50509004	Huelves	ACCESO/ ZANJA MT
502	51	16212A50200051	Tarancón	ZANJA MT
502	52	16212A50200052	Tarancón	ZANJA MT
502	53	16212A50200053	Tarancón	ZANJA MT
502	54	16212A50200054	Tarancón	ZANJA MT
502	55	16212A50200055	Tarancón	ZANJA MT
502	56	16212A50200056	Tarancón	ZANJA MT
502	57	16212A50200057	Tarancón	ZANJA MT
503	87	16212A50300087	Tarancón	ZANJA MT
503	88	16212A50300088	Tarancón	ZANJA MT
503	89	16212A50300089	Tarancón	ZANJA MT
503	90	16212A50300090	Tarancón	ZANJA MT
503	91	16212A50300091	Tarancón	ZANJA MT
503	92	16212A50300092	Tarancón	ZANJA MT
503	94	16212A50300094	Tarancón	ZANJA MT
503	95	16212A50300095	Tarancón	ZANJA MT
503	96	16212A50300096	Tarancón	ZANJA MT
503	97	16212A50300097	Tarancón	ZANJA MT
503	98	16212A50300098	Tarancón	ZANJA MT
502	104	16212A50200104	Tarancón	ZANJA MT



503	104	16212A50300104	Tarancón	ZANJA MT
502	105	16212A50200105	Tarancón	ZANJA MT
503	105	16212A50300105	Tarancón	ZANJA MT
502	106	16212A50200106	Tarancón	ZANJA MT
502	107	16212A50200107	Tarancón	ZANJA MT
502	108	16212A50200108	Tarancón	ZANJA MT
502	111	16212A50200111	Tarancón	ZANJA MT
502	117	16212A50200117	Tarancón	ZANJA MT
502	143	16212A50200143	Tarancón	ZANJA MT/SET
502	1001	16212A50201001	Tarancón	ZANJA MT
502	9003	16212A50209003	Tarancón	ZANJA MT
502	9005	16212A50209005	Tarancón	ZANJA MT
502	9006	16212A50209006	Tarancón	ZANJA MT
502	9007	16212A50209007	Tarancón	ZANJA MT
502	9008	16212A50209008	Tarancón	ZANJA MT
503	9013	16212A50309013	Tarancón	ZANJA MT

2 Se consideran dos accesos a la planta a través de la carretera regional CM-200, debiendo entrar a través de la "Autowía de Castilla-La Mancha" A-40 en la salida 235 "CM-200, BARAJAS DE MELO"; el primer acceso a la planta se realiza a través del P.K.-48 de la CM-200 y el segundo desde el P.K.-45 de la misma carretera autonómica.

La superficie vinculada a la planta solar fotovoltaica es la siguiente:

Término municipal	Superficie Vinculada a Planta FV
Tarancón	
Barajas de Melo	50,48 Ha
Huelves	41,78 Ha
Total	92,26 Ha

Las superficies ocupadas son las siguientes:

CONCEPTO		UNIDADES	ÁREA UNITARIA (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	Área TM Barajas de Melo (m <sup>2</sup> )	Área TM Huelves (m <sup>2</sup> )
CAMPO SOLAR	Estructuras bifila 1V58	1896	129,9	245.290,40	110934,6	135355,8
EDIFICACIONES	Power Blocks (inversor, transformador y celdas MT)	7	99.149	694.043	297.447	396.596

El presupuesto total (sin IVA) es de 22.415.344,34 €

El presupuesto de Barajas de Melo es de 9.483.094,81 €

El presupuesto de Huelves es de 11.657.524,93 €

El presupuesto de Tarancón es de 1.274.724,61 €

#### Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
Emplazamiento	Del término municipal de Barajas de Melo:



	Polígono 503, parcelas 7, 8, 9, 9002 y 9014 Del término municipal de Huelves: Polígono 505, parcelas 1, 7, 9001 y 9004 Polígono 506, parcelas 34, 1001 Del término municipal de Tarancón: Polígono 502, parcelas 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 117, 143, 1001, 9003, 9005, 9006, 9007 y 9008 Polígono 503, parcelas 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 105, 9013
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	92,26 Ha (planta solar fotovoltaica) y la correspondiente al trazado de la línea eléctrica y caminos privados.
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar. (24,7 Ha instalaciones y edificaciones)

### INFORME JURÍDICO.



Descripción a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto



hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., 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".

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de industria y energía, **CONSEJERÍA DE FOMENTO**, en materia de carreteras, **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**, en materia de carreteras, y **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**, en materia de aguas, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de BARAJAS DE MELO, HUELVES y TARANCÓN. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

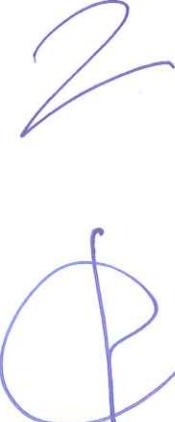
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- **Fijar en un 3% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, del que dos tercios corresponden a los municipios en los que se desarrolle la actuación, que se repartirá entre éstos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el tercio restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).**
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

***"INGRESO EN EL PÀTRIMONIO PÙBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANISTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANISTICA DEL PROYECTO ....., PROMOVIDO POR ....., EN EL MUNICIPIO DE ....."***

- (El ingreso no lleva IVA)

**PUNTO 4.5.- EXPTE. 28/22. "PROYECTO PLANTA FOTOVOLTAICA SALINAS III E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN" PROMOVIDO POR "ENERGÍAS RENOVABLES DE HERMES, S.L.", EN HUELVES Y TARANCÓN (CUENCA).**

  
La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en los artículos 62 y 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

**A. DOCUMENTACIÓN COMÚN:**

1. Solicitud de calificación urbanística de fecha 7 de marzo de 2022.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 112, 13 de junio de 2022.
  - Periódico "Noticias de Cuenca" del 10 de junio de 2022.
  - Tablón edictal 14-06 a 12-07 de 2022.
3. Solicitud de Autorización Administrativa Previa, Autorización Administrativa de Construcción y Declaración de Impacto ambiental, de fecha 2 de diciembre de 2020 y de modificación de fecha 25 de junio de 2021.
4. Resolución de 03/06/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto: 162702\_00821 Salinas III de 49,486 MWp y sus infraestructuras de evacuación situado en los términos municipales de Huelves y Tarancón (Cuenca), cuya promotora es Energías Renovables de Hermes, SL. Expediente PRO-CU-22-1178. Publicada en el DOCM nº 111 de 10 de junio de 2022.



5. Solicitud de autorización a la Consejería de Educación, **Cultura y Deportes**, Delegación Provincial de Cuenca, con fecha de registro 3 de diciembre de 2021. Asimismo obra resolución de la Consejería de Educación, **Cultura y Deportes**, Delegación Provincial de Cuenca, con fecha de registro 15 de marzo de 2022, respecto al informe de trabajos arqueológicos para el estudio de valoración histórico cultural en relación con la modificación del proyecto de Planta Solar Fotovoltaica FV Salinas III e infraestructuras de evacuación, en la que se resuelve informar favorablemente el documento técnico y condicionar la ulterior autorización de la obra civil del proyecto citado a la realización previa de las medidas preventivas que se relacionan en la citada resolución.
6. Solicitud de fecha 24 de enero de 2022 a la **Confederación Hidrográfica del Tajo**.
7. Solicitud de fecha 24 de enero de 2022 a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
8. Solicitud de fecha 24 de enero de 2022 a la Consejería de Fomento, en relación con la Carretera CM-200.
9. Autorización de la Dependencia de Industria y Energía, Subdelegación de Gobierno en Cuenca, de fecha 30 de mayo de 2022, en relación con la afección al gasoducto Tarancón-Cuenca-Fuentes, por la que se informa favorablemente la autorización de la construcción del proyecto solicitado, con las condiciones recogidas en ésta.

#### **B. AYUNTAMIENTO DE HUELVES:**

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 20 de abril de 2022.
2. Informes municipales, de fecha 9 de junio de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- c) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - d) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - e) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
3. Certificado municipal de fecha 9 de junio de 2022, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
4. Autorización de ocupación y cruce de los caminos municipales de fecha 9 de junio de 2022.

#### **C. AYUNTAMIENTO DE TARANCÓN:**

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 20 de abril de 2022.
2. Informe municipal, de fecha 11 de julio de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

- 2
3. Certificado municipal de fecha 11 de julio de 2022, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
  4. Solicitud de ocupación de caminos públicos de fecha 20 de abril de 2022.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ESTUDIO TÉCNICO.

La Planta Solar Fotovoltaica "FV SALINAS III" cuenta con una potencia pico de 49,486 MW<sub>p</sub> y una potencia instalada en inversores de 42,562 MW<sub>AC</sub> (a 25°C). Está situada en el término municipal de Huelves, provincia de Cuenca.

Las potencias principales del proyecto se detallan en la siguiente tabla:

DATOS PRINCIPALES DE LA PLANTA	
Potencia pico planta FV	49,486 MW <sub>p</sub>
Potencia en inversores (Cos φ = 1 y T <sup>a</sup> = 25°C)	42,562 MW <sub>AC</sub>
Potencia en POI	37,660 MW <sub>AC</sub>

La planta irá ubicada en parcelas rústicas con los módulos instalados en tracker, evacuando la energía a la subestación de planta a diseñar "ST FV SALINAS (132/30 kV)" por medio de circuitos soterrados de 30 kV de conductores de aluminio tipo HERPZ 18/30 kV. Del lado de 132 kV del transformador de "ST FV SALINAS (132/30 kV)" saldrá una línea aérea hacia la subestación "ST COLECTORA BELINCHÓN (400/132/30 kV)", de la que sale una línea subterránea hacia el punto de conexión a red "en la subestación "ST BELINCHÓN REE".

La planta se encontrará situada en el término municipal de Huelves, pasando la infraestructura de evacuación por el término municipal de Tarancón. Sus datos son los que se presentan a continuación:

Provincia: Cuenca

Municipios: Huelves

Ubicación:

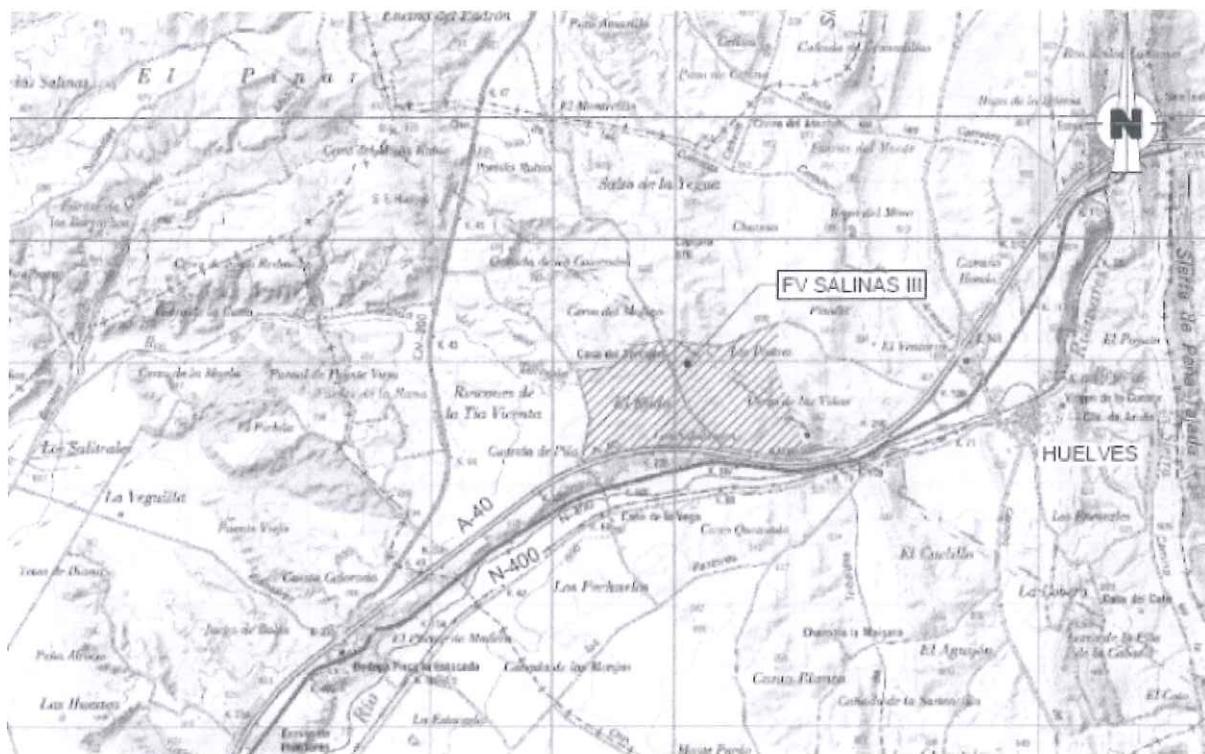
Coordinadas Huso 30 ETRS89

• X = 507.143

• Y = 4.432.579

• Altitud: 828 msnm

A continuación, se muestra una imagen con la poligonal del proyecto donde se realiza la implantación.



La planta fotovoltaica "FV SALINAS III" consta de una potencia pico instalada de 49,5 MWp y una potencia instalada en inversores de 42,562 MWac (a 25°C). Esta potencia de generación de la planta se consigue con la instalación de 109.968 módulos conectados en series de 29 módulos.

La corriente continua generada por los módulos se convierte en corriente alterna mediante 26 inversores distribuidos por la planta fotovoltaica en 7 bloques de potencia y es elevada a 30kV por los transformadores ubicados en dichos bloques de potencia. La energía se evacúa hacia la subestación transformadora a diseñar mediante circuitos enterrados de 30kV.

Para la instalación de los módulos fotovoltaicos se han previsto estructuras tracker de acero galvanizado hincadas directamente al terreno. La configuración de las estructuras es bifila 1V58, es decir, con 58 módulos a lo largo de la estructura y 1 módulos en vertical por fila.

Los datos principales de la planta fotovoltaica se detallan en la siguiente tabla:

DATOS PRINCIPALES DE LA PLANTA	
Potencia pico planta FV	49,5 MWp
Potencia módulo (*)	450 Wp
Número de módulos	109.968
Potencia nominal planta FV	42,562 MW
Potencia inversor (**)	1.637 kVA
Número inversores	26
Número de bloques de potencia	7
Configuración estructura fija	Tracker bifila 1V58
Número de estructuras	948
Sistema de seguridad	Perímetro y accesos Cámaras de seguridad con sistema CCTV
Sistema de control de la planta FV	PPC (Power plant controller)
Sistema de comunicaciones a nivel inversor	Fibra óptica: desde PB hasta PCC
Torre meteorológica	3 unidades

Las parcelas catastrales sobre las que se realiza la implantación fotovoltaica se adjuntan en la siguiente tabla:

PARCELAS CATASTRALES				
POLÍGONO	PARCELA	REF.CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	AFECCIÓN
505	1	16113A50500001	Huelves	ZANJA MT
506	1	16113A50600001	Huelves	ACCESO/PLANTA/ZANJA MT
505	2	16113A50500002	Huelves	ACCESO/ZANJA MT
505	3	16113A50500003	Huelves	ACCESO
505	7	16113A50500007	Huelves	ZANJA MT
505	7	16113A50500007	Tarancón	ZANJA MT
506	36	16113A50600036	Huelves	ACCESO/PLANTA/ZANJA MT
505	9001	16113A50509001	Huelves	ACCESO/ZANJA MT
506	9001	16113A50609001	Huelves	ZANJA MT
505	9002	16113A50509002	Huelves	ZANJA MT
506	9002	16113A50609002	Huelves	ACCESO/ZANJA MT
506	9003	16113A50609003	Huelves	ACCESO/ZANJA MT



## PARCELAS CATASTRALES

POLÍGONO	PARCELA	REF.CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	AFECCIÓN
504	9004	16113A50409004	Huelves	PLANTA
505	9004	16113A50509004	Huelves	ACCESO/ZANJA MT
506	9007	16113A50609007	Huelves	PLANTA
502	51	16212A50200051	Tarancón	ZANJA MT
502	52	16212A50200052	Tarancón	ZANJA MT
502	53	16212A50200053	Tarancón	ZANJA MT
502	54	16212A50200054	Tarancón	ZANJA MT
502	55	16212A50200055	Tarancón	ZANJA MT
502	56	16212A50200056	Tarancón	ZANJA MT
502	57	16212A50200057	Tarancón	ZANJA MT
503	87	16212A50300087	Tarancón	ZANJA MT
503	88	16212A50300088	Tarancón	ZANJA MT
503	89	16212A50300089	Tarancón	ZANJA MT
503	90	16212A50300090	Tarancón	ZANJA MT
503	91	16212A50300091	Tarancón	ZANJA MT
503	92	16212A50300092	Tarancón	ZANJA MT
503	94	16212A50300094	Tarancón	ZANJA MT
503	95	16212A50300095	Tarancón	ZANJA MT
503	96	16212A50300096	Tarancón	ZANJA MT
503	97	16212A50300097	Tarancón	ZANJA MT
503	98	16212A50300098	Tarancón	ZANJA MT
502	104	16212A50200104	Tarancón	ZANJA MT
503	104	16212A50300104	Tarancón	ZANJA MT
502	105	16212A50200105	Tarancón	ZANJA MT
503	105	16212A50300105	Tarancón	ZANJA MT
502	106	16212A50200106	Tarancón	ZANJA MT
502	107	16212A50200107	Tarancón	ZANJA MT
502	108	16212A50200108	Tarancón	ZANJA MT
502	111	16212A50200111	Tarancón	ZANJA MT
502	117	16212A50200117	Tarancón	ZANJA MT
502	143	16212A50200143	Tarancón	ZANJA MT
502	1001	16212A50201001	Tarancón	ZANJA MT
502	9003	16212A50209003	Tarancón	ZANJA MT
502	9005	16212A50209005	Tarancón	ZANJA MT
502	9006	16212A50209006	Tarancón	ZANJA MT
502	9007	16212A50209007	Tarancón	ZANJA MT
502	9008	16212A50209008	Tarancón	ZANJA MT
503	9013	16212A50309013	Tarancón	ZANJA MT

Se consideran dos accesos para la FV Salinas III. El primer acceso a la planta se realiza a través de la carretera nacional de interés estatal N-400, pasado el P.K.+106, tomando el paso inferior de la Autovía de Castilla-La Mancha (A-40) y a través del camino Colorados, dentro el término municipal de Huelves (Cuenca), y el segundo acceso a la planta se realiza desde la carretera regional CM-200, pasando el P.K. +44, tomando el Camino de los Alonsos y posteriormente el Camino de Torrejón y de la Cruz de Valdeolivas.

La superficie vinculada a la planta solar fotovoltaica es la siguiente:

Término municipal	Superficie Vinculada a Planta FV (Ha)
Tarancón	
Huelves	95,14
Total	95,14

Las superficies ocupadas son las siguientes:

CONCEPTO	UNIDADES	ÁREA UNITARIA (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	Área TM Huelves (m <sup>2</sup> )
CAMPO SOLAR	Estructuras bifila 1V58	948	129,902	246294,192
EDIFICACIONES	Power Blocks (inversor,	7	99,149	694,043

El presupuesto total (sin IVA) es de 22.164.736,02 €

El presupuesto de Huelves es de 20.741.502,89 €

El presupuesto de Tarancón es de 1.423.233,14 €

#### Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
<i>Emplazamiento</i>	<p>Del término municipal de Huelves:</p> <p>Polígono 505, parcelas 1, 2, 3, 7, 9001, 9002 y 9004</p> <p>Polígono 506, parcelas 1, 36, 9001, 9002, 9003 y 9007</p> <p>Polígono 504, parcela 9004</p> <p>Del término municipal de Tarancón:</p> <p>Polígono 502, parcelas 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 117, 143, 1001, 9003, 9005, 9006, 9007 y 9008</p> <p>Polígono 503, parcelas 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 105 y 9013</p>
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	95,14 Ha (planta solar fotovoltaica) y la correspondiente al trazado de la línea eléctrica.
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar. (24,7 Ha instalaciones y edificaciones)

#### INFORME JURÍDICO.

Descripción a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO



DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *"los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución."* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., 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".

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de industria y energía, **CONSEJERÍA DE FOMENTO**, en materia de carreteras, **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**, en materia de carreteras, **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, y **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**, en materia de aguas, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de HUELVES y TARANCÓN. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación

del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- **Fijar en un 3% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, del que dos tercios corresponden a los municipios en los que se desarrolle la actuación, que se repartirá entre éstos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el tercio restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).**
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:**

**“INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO ....., PROMOVIDO POR ....., EN EL MUNICIPIO DE .....,”**

- (El ingreso no lleva IVA)

**PUNTO 4.6.- EXPTE. 31/22. “PROYECTO PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA COVATILLAS 3 E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN” PROMOVIDO POR “PLANTA SOLAR OPDE 25, S.L”, EN GRAJA DE INIESTA Y CASTILLEJO DE INIESTA (CUENCA).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad



Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

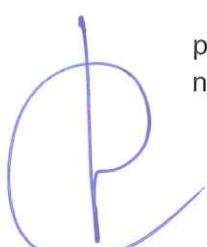
El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en los artículos 62 y 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

**A. DOCUMENTACIÓN COMÚN:**

1. Solicitud de calificación urbanística de fecha 11 de marzo de 2022.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 114, 15 de junio de 2022.
  - Periódico "Noticias de Cuenca" del 10-16 de junio de 2022.
  - Tablón edictal 17-06 a 14-07 de 2022.
3. Solicitud de Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de fecha 6 de julio de 2020 a la **Dirección General de Transición Energética**.
4. Resolución de 21/12/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula **declaración de impacto ambiental** del proyecto: "162702\_00790 PSF Covatillas 3 y sus infraestructuras de evacuación" (expediente PRO-CU-21-1137), situado en los términos municipales de Castillejo de Iniesta y Graja de Iniesta (Cuenca), cuyo promotor es Planta Solar OPDE 25, S.L.
5. Informe del Servicio Provincial de Cuenca de **Medio Natural y Biodiversidad**, de fecha 11 de noviembre de 2021, en el que se realizan consideraciones.
6. Resolución de la Consejería de Educación, **Cultura** y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca, con fecha de registro 13 de noviembre de 2020, en la que se resuelve informar favorablemente el documento técnico y condicionar la ejecución del proyecto de obra para la referida instalación y construcción a la continuación de las actuaciones de intervención arqueológica preventiva que se relacionan en la citada resolución.
7. Solicitud de fecha 7 de marzo de 2022 a la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.
8. Solicitud de fecha 10 de junio de 2022 a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en relación con la autovía A-3.

**B. AYUNTAMIENTO DE GRAJA DE INIESTA:**

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 5 de marzo de 2021.
2. Informe municipal, de fecha 21 de junio de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 21 de junio de 2022, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

- 
- 
4. Autorización de uso y cruzamiento de caminos públicos de fecha 21 de junio de 2022, con el condicionado recogida en ésta.

### C. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJO DE INIESTA:

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 5 de marzo de 2021.
2. Informe municipal, de fecha 19 de julio de 2022, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
3. Certificado municipal de fecha 19 de julio de 2022, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
4. Autorización de uso y cruzamiento de caminos públicos de fecha 19 de julio de 2022, con el condicionado recogida en ésta.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

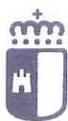
### ESTUDIO TÉCNICO.

El presente proyecto tiene como objeto justificar el acomodo urbanístico de la actuación además de presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de Castillejo de Iniesta y Graja de Iniesta la memoria de Calificación Urbanística del promotor Planta Solar OPDE 25, S.L. para dar inicio al trámite para la obtención de la Calificación Urbanística de las instalaciones de la Planta Solar FV "COVATILLAS 3", en los términos municipales de Castillejo de Iniesta y Graja de Iniesta (Cuenca), así como la Subestación Elevadora "El Monegrillo 2, 3 y 4" 30/132 KV 140 MVA y Línea de Alta Tensión 132 kV para su ejecución, su definición técnica y de detalle.

La línea evacuación contemplada en el proyecto está compuesta por un tramo aéreo de 132 kV tensión y 610 m de longitud, la cual conectará la Subestación Elevadora "El Monegrillo 2, 3 y 4" con el apoyo 1 de la futura LAAT de 132 kV (objeto de otro proyecto).

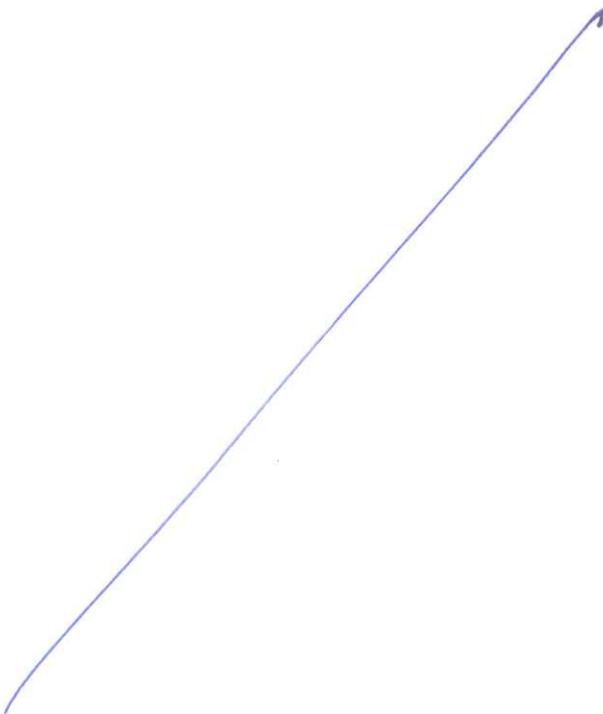
Finalmente, la línea evacuará la energía generada por las instalaciones de generación en la Subestación Minglanilla 400 kV.

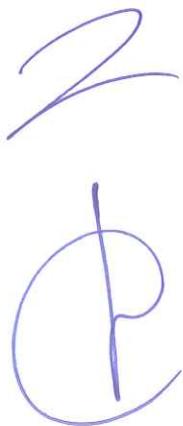
Los principales datos del proyecto son los siguientes:



COVATILLAS 3	DATOS
Potencia total FV	54.982,2 kWp
Potencia instalada (Inversores)	49,099 MW a 32°C
Modulo	TRINA TSM-DEG19C.20 (530 Wp)
Número de módulos	103.740
Inversor	11 ud GAMESA PV4700 UEP 5 Centro de inversores GAMESA PVS9400 UEP 1 Centro de inversores GAMESA PVS4700 UEP
Número de inversores	11 x 4.463,55 kW (regulados para 41,7 MW nominales en el punto de conexión)
Transformadores	5 x 9400 KVA 1 x 4700 KVA
Potencia en POC	41,7 MW
Tipo de estructura	Seguidor vertical
Orientación	Sur
Numero de módulos en serie	38
Número de series	2.730

2  
C  
Parcelas afectadas por la planta solar:





TÉRMINO MUNICIPAL	POLÍGONO	PARCELA	AFECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	UTM		
					X	Y	HUSO
Castillejo de Iniesta	4	52	Ocupación	16069A004000520000WW	608.849,29	4.376.835,80	30
Castillejo de Iniesta	4	43	Ocupación	16069A004000430000WJ	609.554,61	4.377.122,43	30
Castillejo de Iniesta	4	45	Ocupación	16069A004000450000WS	609.358,12	4.377.074,82	30
Castillejo de Iniesta	4	50	Ocupación	16069A004000500000WU	609.319,21	4.377.029,54	30
Castillejo de Iniesta	4	51	Ocupación	16069A004000510000WH	609.229,52	4.376.864,60	30
Castillejo de Iniesta	4	49	Ocupación	16069A004000490000WW	609.324,51	4.376.787,90	30
Castillejo de Iniesta	4	48	Ocupación	16069A004000480000WH	609.360,19	4.376.818,67	30
Castillejo de Iniesta	4	46	Ocupación	16069A004000460000WZ	609.504,56	4.376.868,94	30
Castillejo de Iniesta	4	42	Ocupación	16069A004000420000WI	609.741,73	4.377.044,03	30
Castillejo de Iniesta	4	41	Ocupación	16069A004000410000WX	610.080,15	4.377.299,76	30
Castillejo de Iniesta	4	24	Ocupación	16069A004000240000WG	609.748,57	4.377.418,05	30
Castillejo de Iniesta	4	23	Ocupación	16069A004000230000WY	609.354,79	4.377.574,46	30
Castillejo de Iniesta	4	26	Ocupación	16069A004000260000WP	609.779,34	4.377.607,45	30
Castillejo de Iniesta	4	27	Ocupación	16069A004000270000WL	609.971,42	4.377.663,35	30
Castillejo de Iniesta	4	31	Ocupación	16069A004000310000WT	610.040,24	4.377.626,02	30
Castillejo de Iniesta	4	30	Ocupación	16069A004000300000WL	610.078,64	4.377.953,03	30
Castillejo de Iniesta	4	19	Ocupación	16069A004000190000WB	608.631,31	4.377.416,69	30
Castillejo de Iniesta	5	90	Ocupación	16069A005000900000WZ	609.653,06	4.376.804,83	30
Castillejo de Iniesta	5	86	Ocupación	16069A005000860000WS	609.934,51	4.376.945,94	30
Castillejo de Iniesta	5	89	Ocupación	16069A005000890000WH	609.983,28	4.376.860,21	30
Castillejo de Iniesta	5	88	Ocupación	16069A005000880000WU	609.997,59	4.376.791,52	30
Castillejo de Iniesta	5	94	Ocupación	16069A005000940000WA	609.663,22	4.376.588,48	30
Castillejo de Iniesta	5	93	Ocupación	16069A005000930000WW	609.735,91	4.376.508,93	30
Castillejo de Iniesta	5	85	Ocupación	16069A005000850000WE	609.987,56	4.376.440,95	30
Castillejo de Iniesta	5	2	Ocupación	16069A005000020000WQ	610.301,46	4.377.098,14	30
Castillejo de Iniesta	5	23	Ocupación	16069A005000230000WZ	610.296,55	4.376.305,94	30
Castillejo de Iniesta	5	15	Ocupación	16069A005000150000WX	610.442,98	4.376.482,61	30
Castillejo de Iniesta	5	14	Ocupación	16069A005000140000WD	610.436,60	4.376.576,24	30
Castillejo de Iniesta	5	22	Ocupación	16069A005000220000WS	610.162,26	4.376.342,42	30
Castillejo de Iniesta	5	21	Ocupación	16069A005000210000WE	610.185,37	4.376.371,49	30
Castillejo de Iniesta	5	20	Ocupación	16069A005000200000WJ	610.198,76	4.376.393,89	30
Castillejo de Iniesta	5	19	Ocupación	16069A005000190000WS	610.190,23	4.376.477,18	30
Castillejo de Iniesta	5	7	Ocupación	16069A005000070000WM	610.180,20	4.376.632,26	30
Castillejo de Iniesta	5	3	Ocupación	16069A005000030000WP	610.310,59	4.376.975,72	30
Castillejo de Iniesta	5	4	Ocupación	16069A005000040000WL	610.431,63	4.376.865,36	30
Castillejo de Iniesta	5	5	Ocupación	16069A005000050000WT	610.289,23	4.376.850,92	30
Castillejo de Iniesta	5	11	Ocupación	16069A005000110000WO	610.426,31	4.376.705,13	30
Castillejo de Iniesta	5	10	Ocupación	16069A005000100000WM	610.326,16	4.376.708,76	30
Castillejo de Iniesta	5	9	Ocupación	16069A005000090000WK	610.259,48	4.376.663,09	30
Graja de Iniesta	15	31	Ocupación	16101A015000310000ZP	610.692,67	4.376.177,58	30
Graja de Iniesta	15	32	Ocupación	16101A015000320000ZL	610.693,13	4.376.110,54	30

Parcelas afectadas línea canalizaciones eléctricas:

PARCELAS AFECTADAS POR LÍNEA SUBTERRÁNEA BT/AT					
TERMINO MUNICIPAL	POLÍGONO	PARCELA	AFECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN
CASTILLEJO DE INIESTA	4	9001	Ocupación	16069A004090010000WX	CAMINO CORRAL GRANERO
CASTILLEJO DE INIESTA	4	9002	Ocupación	16069A004090020000WI	CAMINO PUEBLA DEL SALVADOR
CASTILLEJO DE INIESTA	5	9002	Ocupación	16069A005090020000WM	CAMINO CORRAL DEL CURA
GRAJA DE INIESTA	15	9002	Ocupación	16101A015090020000ZD	CAMINO HITO INIESTA

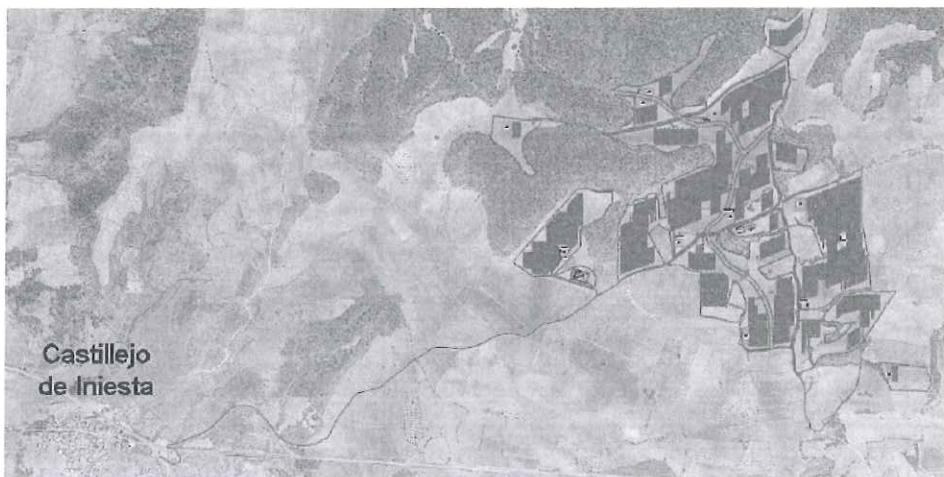
Parcelas afectadas línea aérea 132 kV:



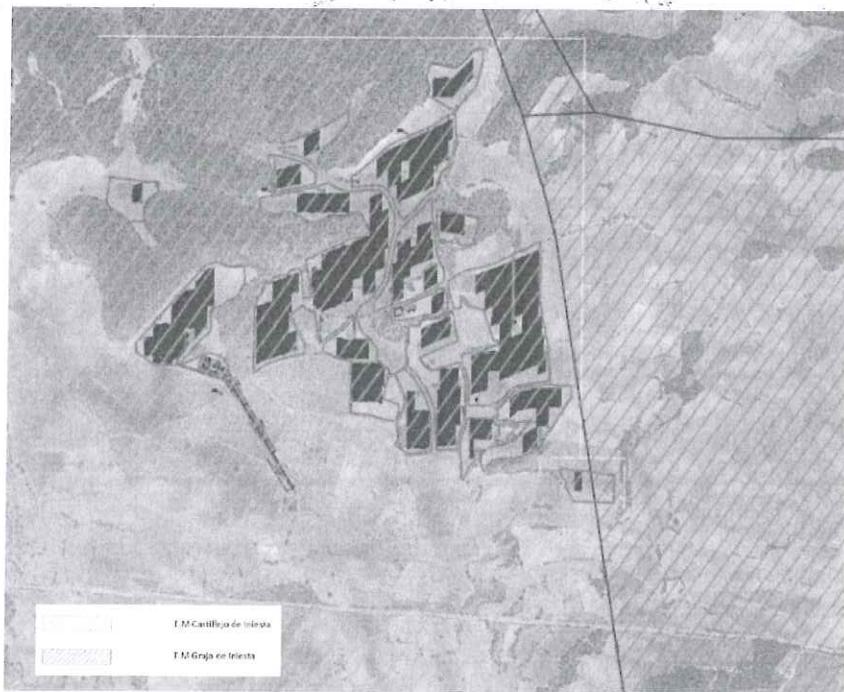
PARCELAS AFECTADAS POR LÍNEA AÉREA ALTA TENSIÓN 132 KV

TERMINO MUNICIPAL	POLÍGONO	PARCELA	AFECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN
CASTILLEJO DE INIESTA	4	52	Ocupación y vuelo	16069A004000520000WW	LA LOMA LARGA
CASTILLEJO DE INIESTA	4	51	vuelo	16069A004000510000WH	LA LOMA LARGA
CASTILLEJO DE INIESTA	4	9001	vuelo	16069A004090010000WX	CAMINO CORRAL GRANERO
CASTILLEJO DE INIESTA	5	133	vuelo	16069A005001330000WL	HORMA GRANDE
CASTILLEJO DE INIESTA	5	131	Ocupación y vuelo	16069A005001310000WQ	HORMA GRANDE
CASTILLEJO DE INIESTA	5	138	Ocupación	16069A005001380000WK	HORMA GRANDE
CASTILLEJO DE INIESTA	5	103	Ocupación y vuelo	16069A005001030000WF	HORMA GRANDE
CASTILLEJO DE INIESTA	5	104	Ocupación	16069A005001040000WM	HORMA GRANDE

Accesos:



Situación:



TÉRMINO MUNICIPAL	POBLADO	PARCELA	Referencia catastral	UTM	Área total (m2)	Área total (has)	Área Ocupada Viaria (m2)	Área Ocupada Valida (has)	Sup. Ocupación Campo Solar (has)	Porcentaje ocupación Campo Solar		Superficie edificación (m2)	Porcentaje ocupación edificación (m2)			
										Área ocupada campo solar (m2)	Área ocupada campo solar (has)					
P01	Castillejo de Iniesta	4	52	1810500040000120000WW	609.849,29	4.376.835,83	83	281.390.000	28.139	117.539.016	11.754	59.633,199	5.663	0,212	5.699,100	0,014
P02	Castillejo de Iniesta	4	21	1810500040000151000WW	609.229,52	4.376.614,63	33	73.203.000	7.303	44.693.552	4.458	14.011.214	1.418	0,010	0,009	0,009
P03	Castillejo de Iniesta	4	49	1810500040000160000WW	609.324,51	4.376.767,69	33	9.981.000	0.928	9.611.200	0.915	8.409.816	0.530	0,022	0,022	0,009
P04	Castillejo de Iniesta	4	48	1810500040000160000WW	609.309,19	4.376.618,67	33	9.944.000	0.604	9.256.233	0.621	1.917.236	0,194	0,279	0,279	0,009
P05	Castillejo de Iniesta	4	66	1810500040000120000WW	609.504,36	4.376.658,51	83	12.605.000	1.281	11.945.830	1.185	493.288	0,050	0,032	26.400	0,002
P06	Castillejo de Iniesta	4	12	1810500040000120000WW	609.741,73	4.377.044,03	33	157.054.000	15.705	140.876.837	14.058	86.171.752	8.617	0,543	26.400	0,000
P07	Castillejo de Iniesta	4	43	1810500040000160000WW	609.524,61	4.377.122,41	83	18.208.000	1.827	15.535.235	1.454	21.05.012	2.145	0,759	0,009	0,009
P08	Castillejo de Iniesta	4	41	1810500040000160000WW	610.030,15	4.377.109,76	83	28.098.000	2.810	22.304.967	2.239	9.229.112	0,923	0,228	0,228	0,009
P09	Castillejo de Iniesta	4	24	1810500040000120000WW	609.748,57	4.377.118,05	83	155.264.000	15.523	131.876.519	13.168	33.333.821	3.354	26.400	0,000	0,000
P10	Castillejo de Iniesta	4	26	1810500040000160000WW	609.729,48	4.377.077,45	83	19.991.000	1.999	18.501.420	1.851	12.000.220	1.201	0,641	0,009	0,009
P11	Castillejo de Iniesta	4	27	1810500040000170000WW	609.971,42	4.377.603,35	33	28.695.000	2.693	27.941.554	2.794	24.640.658	2.498	0,354	0,009	0,009
P12	Castillejo de Iniesta	4	41	1810500040000170000WW	610.160,24	4.377.623,62	33	12.476.000	1.234	11.448.610	1.143	9.524.249	0,554	0,448	0,448	0,009
P13	Castillejo de Iniesta	4	30	1810500040000180000WW	610.078,64	4.377.951,63	83	45.033.000	4.065	39.564.764	3.936	14.422.057	1.413	0,329	0,329	0,009
P14	Castillejo de Iniesta	4	29	1810500040000180000WW	609.354,79	4.377.571,46	33	84.971.000	8.497	59.196.239	5.920	15.533.349	1.553	0,193	0,193	0,009
P15	Castillejo de Iniesta	4	29	1810500040000180000WW	609.354,79	4.377.571,46	33	84.971.000	8.497	59.196.239	5.920	15.533.349	1.553	0,193	0,193	0,009
P16	Castillejo de Iniesta	4	45	1810500040000180000WW	609.354,12	4.377.624,45	33	42.481.000	4.248	31.990.307	3.109	3.257.420	0,356	0,092	0,092	0,009
P17	Castillejo de Iniesta	4	50	1810500040000180000WW	609.314,21	4.377.024,54	33	5.307.000	5.301	5.201.414	5.201	1.200.000	0,335	0,335	0,335	0,009
P18	Castillejo de Iniesta	5	20	1810500040000190000WW	609.673,06	4.376.602,83	33	32.428.000	3.243	27.728.369	2.773	15.640.315	1.484	0,381	0,381	0,000
P19	Castillejo de Iniesta	5	34	1810500040000190000WW	609.663,22	4.376.583,46	33	20.771.000	2.077	20.325.665	2.068	15.267.210	1.527	0,732	0,009	0,009
P20	Castillejo de Iniesta	5	33	1810500040000190000WW	609.735,91	4.376.508,93	33	22.551.000	2.255	21.606.397	2.101	8.409.614	0,840	0,373	0,373	0,009
P21	Castillejo de Iniesta	5	44	1810500040000190000WW	610.160,24	4.377.623,62	33	61.388.000	6.139	61.042.833	5.068	8.622.110	0,832	0,331	0,331	0,009
P22	Castillejo de Iniesta	5	49	1810500040000190000WW	609.923,20	4.376.623,21	33	61.388.000	6.139	61.042.833	5.068	8.622.110	0,832	0,331	0,331	0,009
P23	Castillejo de Iniesta	5	48	1810500040000190000WW	609.917,59	4.376.701,73	83	12.001.000	1.201	11.786.172	1.176	7.153.172	0,713	0,490	0,490	0,000
P24	Castillejo de Iniesta	5	15	1810500040000200000WW	609.287,56	4.376.480,55	33	95.334.000	9.533	75.617.687	7.537	8.046.013	0,946	0,221	0,221	0,000
P25	Castillejo de Iniesta	5	19	1810500040000200000WW	610.193,23	4.376.477,18	33	8.701.000	0.670	6.184.773	0.618	4.106.113	0,411	0,013	0,013	0,009
P26	Castillejo de Iniesta	5	20	1810500040000200000WW	610.196,76	4.376.573,23	33	12.708.000	1.271	9.974.051	0.577	3.958.882	0,223	0,009	0,009	0,009
P27	Castillejo de Iniesta	5	21	1810500040000200000WW	610.163,37	4.376.573,23	33	2.647.000	0.265	2.562.845	0.236	1.325.736	0,133	0,045	0,045	0,009
P28	Castillejo de Iniesta	5	22	1810500040000200000WW	610.162,26	4.376.243,42	33	1.266.000	0.127	1.151.116	0,115	397.239	0,030	0,216	0,216	0,009
P29	Castillejo de Iniesta	5	23	1810500040000200000WW	610.296,55	4.376.329,94	33	49.828.000	4.943	48.116.692	3.812	9.230.935	0,939	0,350	0,350	0,009
P30	Graja de Iniesta	15	31	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P31	Castillejo de Iniesta	15	31	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P32	Castillejo de Iniesta	15	32	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P33	Castillejo de Iniesta	15	33	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P34	Castillejo de Iniesta	15	34	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P35	Castillejo de Iniesta	15	35	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P36	Castillejo de Iniesta	15	36	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P37	Castillejo de Iniesta	15	37	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P38	Castillejo de Iniesta	15	38	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P39	Castillejo de Iniesta	15	39	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P40	Castillejo de Iniesta	15	40	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P41	Castillejo de Iniesta	15	41	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P42	Castillejo de Iniesta	15	42	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P43	Castillejo de Iniesta	15	43	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P44	Castillejo de Iniesta	15	44	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P45	Castillejo de Iniesta	15	45	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P46	Castillejo de Iniesta	15	46	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P47	Castillejo de Iniesta	15	47	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P48	Castillejo de Iniesta	15	48	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P49	Castillejo de Iniesta	15	49	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P50	Castillejo de Iniesta	15	50	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33	11.941.483	0.954	11.271.737	0.727	0.000	0,000	0,000	0,000	0,000
P51	Castillejo de Iniesta	15	51	18101A0150001100000WW	610.692,57	4.376.177,58	33</td									



El presupuesto de Graja de Iniesta es de 32.610,59 €

Suministros:

- 2
- Suministro de Agua: La demanda estimada para la limpieza de los paneles fotovoltaicos y otros usos en una Planta de 50 MW es de unos 100 m<sup>3</sup> de agua limpia (características específicas). Realizándose normalmente una limpieza anual. El abastecimiento de agua de limpieza se realizará mediante el uso de cisternas por Empresa de Servicios externa. Dicha Empresa de Servicios dispondrá de los correspondientes contratos que sean necesarios con Empresas o Entidades suministradoras de agua (Comunidad de Regantes, Ayuntamientos, o cualquier otro Organismo). En consecuencia, la Empresa de Servicios contratada dispondrá de los permisos correspondientes. Durante el Plan de Vigilancia y Seguimiento se requerirá a la Empresa de Servicios para que aporte documentación sobre origen, procedencia y calidad del agua suministrada para la limpieza de paneles.
  - Suministro de electricidad: Durante la fase de construcción, se hará mediante varios grupos electrógenos de potencia suficiente para llevar a cabo la correcta ejecución de la obra. Para la fase de explotación se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total de los edificios proyectados. Dicho suministro se realizará con los transformadores de servicios auxiliares conjuntos de la planta fotovoltaica y la subestación.
  - Las aguas residuales provenientes de la instalación de cocinas o comedores eventuales, así como de los aseos para el personal de obra durante la fase de construcción, y posterior explotación, se recogerán en depósitos estancos por un gestor autorizado en este tipo de residuo, estableciéndose los correspondientes contratos.
- Q

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
<i>Emplazamiento</i>	Del término municipal de Graja de Iniesta: Polígono 15 Parcelas 31, 32 y 9002 Del término municipal de Castillejo de Iniesta: Polígono 4 Parcelas 51, 52, 43, 45, 50, 51, 49, 48, 46, 42, 41, 24, 23, 26, 27, 31, 30, 19, 9001 y 9002 Polígono 5 Parcelas 90, 86, 89, 88, 94, 93, 85, 2, 23, 15, 14, 22, 21, 20, 19, 7, 3, 4, 5, 11, 10, 9, 133, 131, 138, 103, 104 y 9002
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	1.671.975,927 m <sup>2</sup> (planta solar fotovoltaica) y la correspondiente al trazado de la línea eléctrica.
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar. (654.152,822 m <sup>2</sup> instalaciones y edificaciones)

## INFORME JURÍDICO.

Descripción a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: *“...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., 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”.*

Según se establece en el artículo 66.2.c del TRLOTAU, la licencia se otorgará por el plazo de 40 años, según la justificación realizada por el promotor de la actuación en su solicitud para las actuaciones pretendidas y contenidas en el proyecto técnico de referencia en base a la vida útil de la instalación.

## ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención



de las pertinente autorización/informe por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR** en materia de aguas, la **DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA** en materia de carreteras y por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE** en materia de autorización administrativa de industria, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de GRAJA DE INIESTA y CASTILLEJO DE INIESTA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- **Fijar en un 3% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, del que dos tercios corresponden a los municipios en los que se desarrolle la actuación, que se repartirá entre éstos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el tercio restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).**
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Conforme a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) del TRLOTAU, con la calificación urbanística se fija un plazo de vigencia de 40 años, advirtiendo expresamente al solicitante, en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:**

***"INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO ....., PROMOVIDO POR ....., EN EL MUNICIPIO DE ....."***

- (El ingreso no lleva IVA)

**PUNTO 4.7.- EXPTE. 56/22. Proyecto para “NAVES PARA ALMACENAMIENTO Y MANIPULACIÓN DE ALMENDRA – AMPLIACIÓN CUBIERTAS PARASOLES Y SUSTITUCIÓN CT”, promovido por NAVALÓN AGROPECUARIA, S.L. dentro del término municipal de CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fechas 6 y 13 de diciembre de 2021.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 33, de 17 de febrero de 2022.
  - Las Noticias de Cuenca, semana del 11 al 17 de febrero de 2022.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 2 de junio de 2022.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 2 de junio de 2022.
4. Informe municipal de fecha 2 de junio de 2022 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 2 de junio de 2022, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Natural, Ambiental y Cultural).
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 21 de febrero de 2022, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.



- 7. Informe del servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 23 de febrero de 2022, donde se establece que no se observan afecciones negativas estableciendo consideraciones que aquí se dan por reproducidas.
- 8. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 26 de mayo de 2022, autorizable con condiciones.
- 9. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 24 de mayo de 2022, para el Proyecto en cuestión (parcela 5018, polígono 533), en término municipal de Campillo de Altobuey (Cuenca).

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

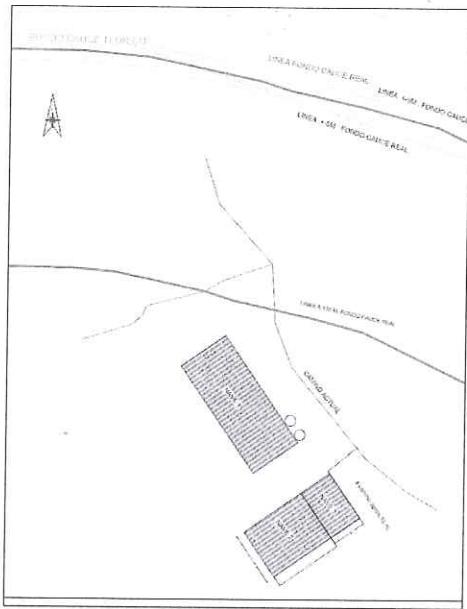
### ESTUDIO TÉCNICO

#### Antecedentes.

 La promotora del proyecto y propietaria de la finca donde se pretende ubicar esta instalación, dispone de una finca rústica, situada en el polígono 533 parcela 5018 de la localidad de CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca). La finca, de gran superficie, que además de esta parcela compone otras parcelas, está bajo un vallado común y engloba un conjunto de instalaciones ya realizadas (todas de la propiedad) además de extensiones de cultivos.

Esta actividad, fue objeto de Calificación Urbanística C.U. 73/20 que pasó por CPOTyU 8/2020 celebrada en fecha 30 de diciembre de 2020, con las siguientes características:

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 533, parcela 5018
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, Ambiental y Cultural
Sup. parcela	1.455.549 m <sup>2</sup>
Sup. Vinculada a la calificación	1.455.549 m <sup>2</sup>
Superficie construida	2.696,50 m <sup>2</sup> (ocupada 2.696,50 m <sup>2</sup> )
Ocupación	0,19 %
Altura máxima	>8,5 m a cumbre (justificación necesidad instalación)
Retranqueos	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos



### Ampliaciones.

#### • Cubierta/parasoles:

La construcción que se pretende realizar con este proyecto es de las siguientes características.

Se pretende, alrededor de la parcela de ubicación de las instalaciones principales, la construcción de unas cubiertas/parasoles:

Parasol Este 1: Con una longitud de 108 metros y una anchura de 8.5 metros, una superficie construida de 918 metros cuadrados.

Se trata de un parasol abierto, solo cerrado por la parte trasera, para la colocación de vehículos y otra maquinaria de la propiedad.

Parasol Sur 2: Con una longitud de 144.7 metros y una anchura de 3.5 metros, una superficie construida de 506,46 metros cuadrados.

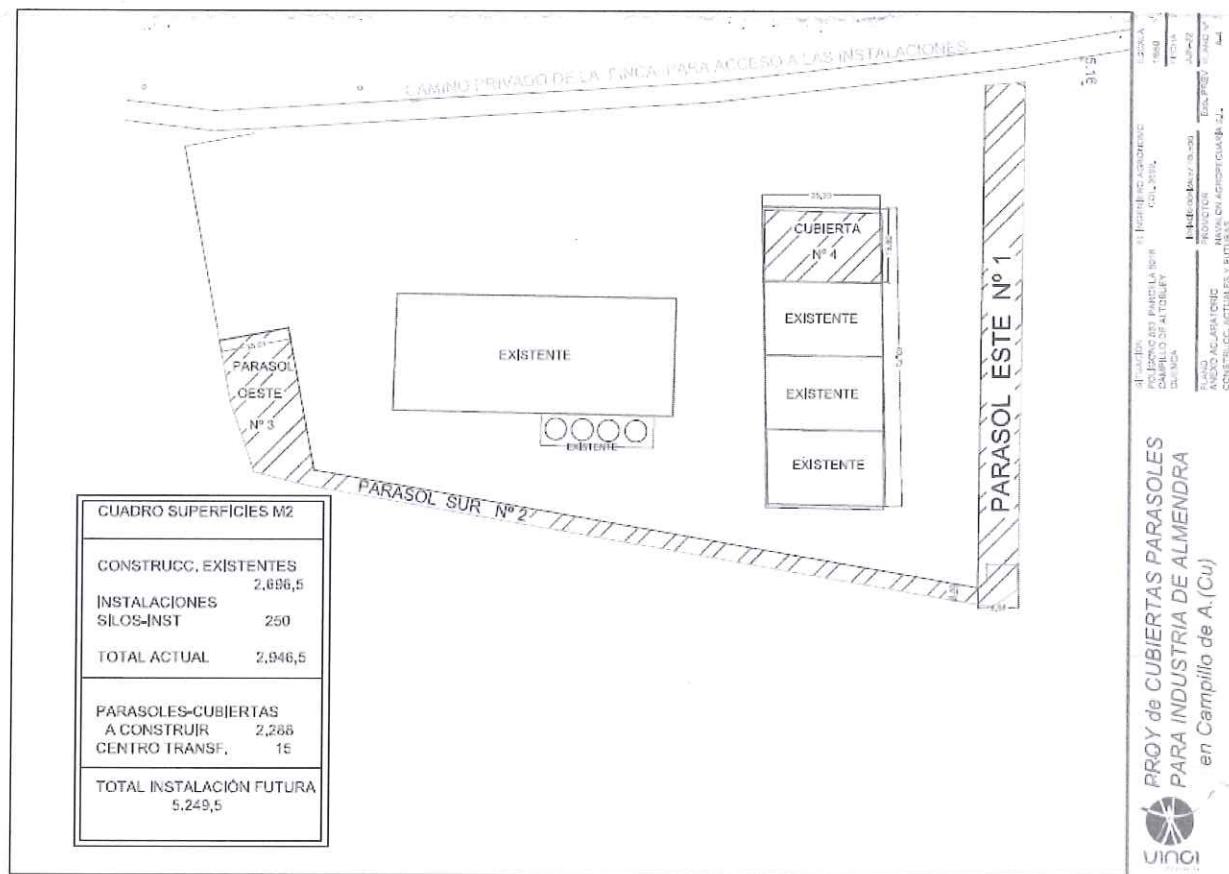
Se trata de un parasol abierto, solo cerrado por la parte trasera, para la colocación de vehículos.

Parasol Oeste 3: Con una longitud de 30.91 metros y una anchura de 15 metros, una superficie construida de 463,65 metros cuadrados.

Se trata de un parasol abierto, solo cerrado por la parte trasera, para la colocación de vehículos y otra maquinaria de la propiedad.

Parasol Cubierta nº 4: Se trata de una cubierta, sin paredes, para cubrir la zona de limpieza y despalillado de almendra ya que se trata de una zona de ubicación de máquinas de limpieza para evitar la entrada lluvia.

La cubierta a realizar es similar a las naves adosadas, replicando su estructura y con las mismas dimensiones y cimentación, el único cambio es que no tiene paredes y se queda como cubierta (parasol) exclusivamente. Las dimensiones son 24,93x16 m, lo que nos dará una superficie de 400 m<sup>2</sup>.



- Sustitución de Centro de Transformación Compacto de 50 kva por C.T. 400 kva en PFU-5:

Los titulares de este Centro y Línea son:

Titular actual:

HERMINIO NAVALÓN CARRETERO

CIF: 4503936-F

DIRECCIÓN: CARRETERA DE MADRID VALENCIA (Nº 40)

16.200 – Motilla del Palancar

Ahora, este nuevo centro y linea se pretende cambiar de nombre (será el paso siguiente a la legalización y construcción) por :

NAVALON AGROPECUARIA S.L.

CIF B - 16331985

Dirección: Carretera de Valencia nº 40 16200 Motilla del Palancar

Cuyo encargo lo ha realizado el representante de la empresa:

D. HERMINIO NAVALÓN CARRETERO

Carretera de Valencia nº 40 , 16200 Motilla del Pal. (Cu)

El Centro de Transformación compacto (CTC) se halla ubicado en la parcela: polígono 533 parcela 5018 de la localidad de CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca). La misma ubicación que el

centro actual, ya que se sustituirá la caseta integrada (compacto), por el nuevo centro con caseta PFU-5, Ormazabal.

Potencia actual del transformador: 50kVA

Potencia del nuevo transformador: 400 kVA

Refrigeración del transformador 1: aceite

Volumen de dieléctrico transformador 1: 290 l

Volumen Total de Dieléctrico: 290 l

El Centro de Transformación, tipo cliente, objeto de este proyecto tiene la misión de suministrar energía, realizándose la medición de la misma en Media Tensión.

La energía será suministrada por la compañía Iberdrola a la tensión trifásica de 20 kV y frecuencia de 50 Hz, realizándose la acometida por medio de cables subterráneos.

La alimentación a la nueva instalación eléctrica se alimentará mediante una línea de media tensión aérea -subterránea según aparece en los planos adjuntos, con una modificación que hará efectiva la compañía Iberdrola para actualizarla que será objeto de un proyecto específico.

Los tipos generales de equipos de Media Tensión empleados en este proyecto son:

- cgmcosmos: Celdas modulares de aislamiento y corte en gas, extensibles "in situ" a derecha e izquierda, sin necesidad de reponer gas.

La finca, en la actualidad, posee un centro de transformación integrado de 50 kva con una línea de BT RV 0.6/1kv de 3x240+150 mm<sup>2</sup>AL con su caja de protección y medida correspondiente cuya documentación se acompaña.

Todo ello conforme archivos adjuntos:

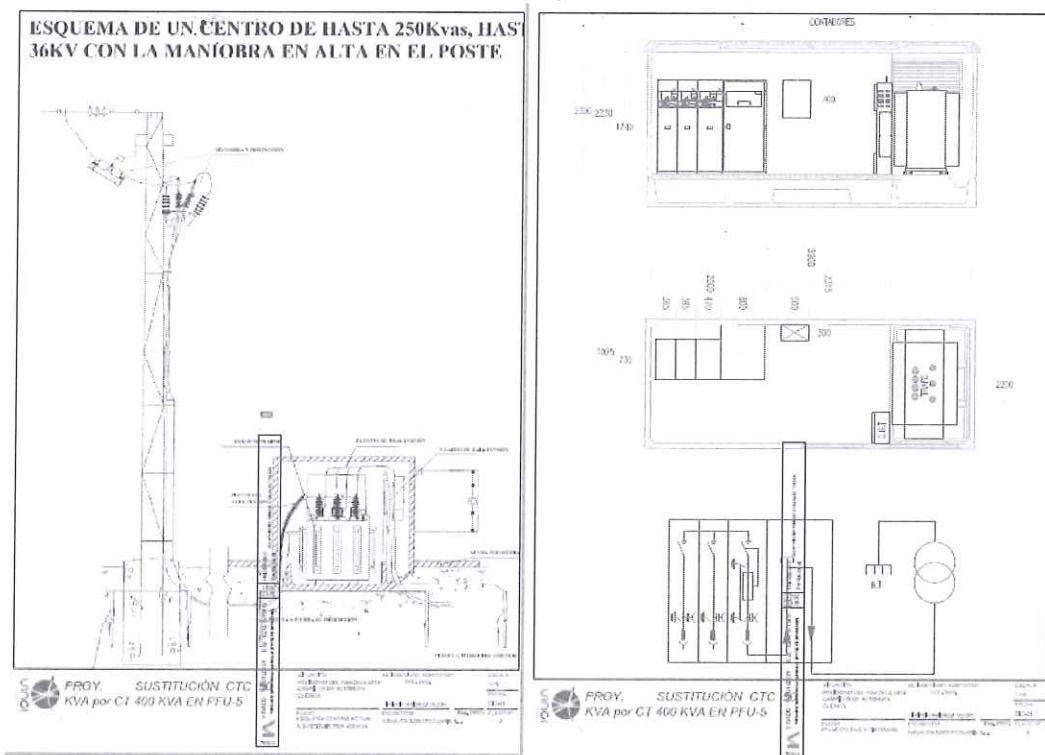
Autorización conexión a red Contrato suministro IBERDROLA OCA favorable en vigor hasta diciembre 2022

Debido al aumento de potencia de 190 kW en la finca , objeto de un proyecto específico de BT, por la ampliación de una industria destinada a pelado y manipulación de almendra, se precisa :

Con un suministro de energía a una tensión de 20.000 V, con una potencia máxima simultánea de 260 kW. Ya que la empresa tiene intención de ampliar en un futuro la instalación se contratará 300 kW y se instalará el equipo (CT) inmediatamente superior para que pueda absorber esta futura ampliación.

Para atender a las necesidades arriba indicadas, la potencia total instalada en este Centro de Transformación es de 400 kVA.

Por tanto, la actividad dispondrá de energía eléctrica, no se proyectan ni abastecimiento de agua ni saneamiento.



En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 1.455.549 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 5.249,50 m<sup>2</sup>c, lo que supone una ocupación de 0,36 %.

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020 de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 1,5 hectáreas y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.

#### Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 533, parcela 5018
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, Ambiental y Cultural
<i>Sup. parcela</i>	1.455.549 m <sup>2</sup>

<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	1.455.549 m <sup>2</sup>
<i>Superficie construida</i>	5.249,5 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	0,36 %
<i>Altura máxima</i>	>8,5 m a cumbre (justificación naves existentes)
<i>Retranqueos</i>	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

### INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Natural, Ambiental y Cultural). De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 61 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y recogido en el Proyecto informado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 5º.-** Dar cuenta a la CPOTU del seguimiento de las calificaciones urbanísticas condicionadas

La CPOTU 3/2016 de 28 de septiembre de 2016, acordó:



*"Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA** por unanimidad que se lleve a cabo un seguimiento del cumplimiento de los aspectos condicionados incluidos en el otorgamiento de las calificaciones urbanísticas anteriores, de modo que se ponga periódicamente en conocimiento de la Comisión el grado de cumplimiento de los aspectos condicionados que se hubieran incluido en las licencias o calificaciones otorgadas."*

Se ha creado un registro específico para su seguimiento. A fecha de hoy se han cumplimentado las siguientes calificaciones condicionadas:

**PUNTO 5.1 C.U. 11/21.**

**PUNTO 4.2. - EXPTE. 11/21. PROYECTO DE "PLANTA SOLAR FV SOLAR BOLARQUE I DE 40 MW, LÍNEA DE EVACUACIÓN", PROMOVIDO POR SOLAR BOLARQUE S.L., EN VILLALBA DEL REY (CUENCA).**

**FECHA DE LA CPOTU:** 3 de septiembre de 2021.

**ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO** en materia de aguas, la **CONSEJERÍA DE FOMENTO** en materia de carreteras y por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE** en materia de autorización administrativa de industria, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLALBA DEL REY. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

El Ayuntamiento de **Villalba del Rey**, con fecha 24 de junio de 2022, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, remite la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 11/21:

- Resolución de la Dirección General de Transición Energética de fecha 8 de noviembre de 2021, de autorización administrativa de construcción.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 23 de diciembre de 2021.
- Informe favorable de la Consejería de Fomento, en materia de carreteras, de fecha 18 de enero de 2022.
- Resolución de Alcaldía de fecha 26 de enero de 2022, sobre concesión de Licencia de Obras.

**PUNTO 5.2 C.U. 117/21.**

**PUNTO 5.1. - EXPTE. 117/21. PROYECTO DE "LAMT 20 KV AP. 18039 L16 LAS MESAS DE STR EL PEDERNOSO – AP.3453 L08 SAN CLEMENTE DE ST SAN CLEMENTE", PROMOVIDO POR I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. EN LAS PEDRONERAS Y LAS**

**MESAS (CUENCA).**

**FECHA DE LA CPOTU:** 20 de mayo de 2022.

**ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de autorización administrativa, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de LAS MESAS y LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

El Ayuntamiento de **Las Pedroñeras**, con fecha 15 de julio de 2022, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, remite la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 117/21:

- Resolución de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 2022
- Resolución de Alcaldía de fecha 14 de julio de 2022, sobre concesión de Licencia Urbanística.

El Ayuntamiento de **Las Mesas**, con fecha 18 de julio de 2022, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, remite la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 117/21:

- Resolución de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fecha 2022
- Resolución de Alcaldía de fecha 1 de julio de 2022, sobre concesión de Licencia Urbanística.

**PUNTO 6º.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 10:50 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

**Vº Bº**  
**EL PRESIDENTE**  
Fdo.: José Antonio Carrillo Morente

**EL SECRETARIO**  
Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme