

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA SEGUNDA:

D^a. Daniel Corredor Román, Secretario General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VOCALÉS CON DERECHO A VOTO:

D^a. Raquel Bonilla Cacho, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

D^a. Nuria Ruiz Cañizares, en representación de la Consejería competente en materia de Bienestar Social.

D. Rafael Pérez de Agreda, en representación de la Administración General del Estado.

D. Ángel Aulló Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

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

D^a. María del Carmen Cruz Sánchez, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

D. Serapio Cabañas Páez, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

D. Javier del Cerro Calderón, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

D^a. Verónica López Miranzos, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

INVITADAS:

María José Hernández de la Torre Ruiz, Asesora del Servicio de Planeamiento Municipal.

Carmen López Gracia, Técnica Superior del Servicio de Planeamiento Municipal.

SECRETARIA:

D^a. María de la O Gallardo Gómez, Asesora técnica de Planificación Territorial de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta y seis minutos del día **22 de enero de 2026**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, de manera presencial en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.





ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 22 de diciembre de 2025.

2. Modificación Puntual n.º 5 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), relativa a la modificación de la ficha de gestión de la Unidad de Actuación U.A. H-4 «Puerta de Murcia Sur», mediante la actualización de las cargas urbanísticas derivadas de las Obras de remodelación integral de infraestructuras en la calle Murcia. Emisión de informe de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Expediente n.º 26/25 AB).

3. Modificación Puntual n.º 7 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), relativa a la definición del concepto de «Uso Mayoritario». Emisión de informe conforme a lo previsto en los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Expediente n.º 32/25 AB).

4. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la modificación de uso, ocupación, edificabilidad y volumen en las fincas sitas en la calle Caños de Oro números 1 y 3, en el Casco Histórico de Toledo. Emisión de informe al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como de conformidad con el artículo 141.2, en relación con el artículo 138.1, del Reglamento de Planeamiento (Expediente n.º 35/25 TO).

5. Calificación urbanística para construcción de nave almacén agrícola en la parcela 36 del polígono 89 del término municipal de Hellín (Albacete). Emisión de informe conforme a lo establecido en los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º 33/25 AB).

6. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 505,44 kWp para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, en la parcela 38 del polígono 79, finca denominada «Casa del Alcaide», en el término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del





texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 48/25 AB).

7. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 330,48 kWp para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, en la parcela 1018 del polígono 23, finca denominada «El Romeral», en el término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 50/25 AB).

8. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 435,6 kWp para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, en las parcelas 15 y 41 del polígono 80 del término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 55/25 AB).

9. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 306,90 kWp para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, en la parcela 35 del polígono 80 del término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 57/25 AB).

10. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 132 kWp para autoconsumo sin excedentes, en parcela agrícola de regadío número 6 del polígono 140, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º 39/23 CR).

11. Calificación urbanística para la instalación de Planta Solar Fotovoltaica y su línea de evacuación en la Entidad Local Menor de Cinco Casas, perteneciente al término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 32/25 CR).





12. Calificación urbanística para la modificación de línea eléctrica de alta tensión aéreosubterránea LAT 132 kV de evacuación de la planta solar fotovoltaica FV Barcience, en los términos municipales de Toledo y Bargas (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 12/20 TO MOD).

13. Autorización Provisional para la instalación de estructura destinada a cartelería en la Carretera de Herencia 85(A), en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Expediente n.º AP 23/25 CR).

14. Autorización Provisional para la instalación de marquesina de protección del andén de carga y descarga de camiones de la fábrica de cableado de sistemas eléctricos de automóviles, en la parcela 54 del polígono 56 del término municipal de Cuenca. Emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Expediente n.º AP 1/26 CU).

15. Autorización Provisional para vallado en la parcela 40.017 del polígono 8 del término municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Expediente n.º AP 21/25 TO).

16. Autorización Provisional para obras de mantenimiento de una vivienda situada en la parcela 216 del polígono 18 del término municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Expediente n.º AP 24/25 TO).

17. Toma de conocimiento del seguimiento de los expedientes informados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo durante el ejercicio 2025.

18. Ruegos y preguntas.

* * *





D. Daniel Corredor Román, Vicepresidente segundo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes agradeciéndoles su presencia en la misma. Tras comprobar la existencia del quórum exigido para comenzar la sesión, da paso al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 22 de diciembre de 2025.

Concedido turno para plantear cuestiones relativas al acta de la sesión anterior celebrada el 22 de diciembre de 2025, enviada junto a la convocatoria, no se formula cuestión alguna siendo aprobada por unanimidad de los miembros.

2. Modificación Puntual n.º 5 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), relativa a la modificación de la ficha de gestión de la Unidad de Actuación U.A. H-4 «Puerta de Murcia Sur», mediante la actualización de las cargas urbanísticas derivadas de las *Obras de remodelación integral de infraestructuras en la calle Murcia*. Emisión de informe de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Expediente n.º 26/25 AB).

Se emita informe en relación con la Modificación Puntual n.º 5 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín, promovida por el Ayuntamiento de Hellín (Albacete). El proyectista es Antonio Terrados Muñoz, arquitecto jefe de urbanismo del ayuntamiento citado y la documentación técnica está fechada en junio de 2025.

La ponente alude al marco jurídico de referencia mostrado en diapositiva, entre otros, el Plan de Ordenación Municipal de Hellín, aprobado por Orden de 19 de enero de 2010 de la entonces Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Se han producido tres hechos jurídicamente independientes, que presentan como denominador común la necesidad de soterrar determinadas líneas eléctricas aéreas y eliminar los apoyos existentes en Hellín, y que se exponen a continuación de forma ordenada:

- 1) Se encuentran en ejecución las “OBRAS DE REMODELACIÓN INTEGRAL DE INFRAESTRUCTURAS EN LA CALLE LIBERTAD, AVENIDA POETA MARIANO TOMÁS Y CALLE MURCIA”, en cuyo acceso este el Plan de Ordenación Municipal de Hellín prevé la ejecución de una rotonda. Dicha rotonda no ha podido ejecutarse hasta la fecha, al encontrarse un apoyo de red eléctrica aérea (apoyo n.º 4575) situado sobre el trazado





Asimismo, dado que procede la modificación de la ficha de gestión, se estima diligente formalizar en el mismo acto la identificación de las cargas anticipadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 126 del TRLOTAU, en relación con obras que, aun correspondiendo a Sistemas Generales, se encontraban incluidas dentro del ámbito de la UA H-4 “Puerta de Murcia Sur”, y que, por ello, han debido ser anticipadas y sufragadas por el Ayuntamiento de Hellín para la correcta ejecución de las “OBRAS DE REMODELACIÓN INTEGRAL DE INFRAESTRUCTURAS EN LA CALLE LIBERTAD, AVENIDA POETA MARIANO TOMÁS Y CALLE MURCIA”.

Acto seguido la ponente relaciona de forma sucinta los principales hitos administrativos que conforman la tramitación de la modificación, y a continuación, pasa a exponer el objeto de la actuación.

La Modificación Puntual n.º 5 tiene por objeto adecuar la ficha de gestión de la Unidad de Actuación UA H-4 “Puerta de Murcia Sur”, con la finalidad de formalizar la actualización de las cargas urbanísticas, derivadas de la ejecución de las obras municipales de “Remodelación integral de infraestructuras en la Calle Libertad, Avenida Poeta Mariano Tomás y Calle Murcia”. El ámbito de la unidad de actuación se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenación Municipal de Hellín.

La ficha de gestión del área de reparto incorpora las determinaciones de ordenación detallada que resultan de aplicación al ámbito, en los términos previstos por el planeamiento municipal.

La ficha de gestión mantendrá idéntica redacción, sin que se vea modificado ninguno de sus parámetros urbanísticos, si bien se incorporará un cuadro adicional en el que se detallará expresamente el contenido de las cargas urbanísticas derivadas de la correcta ejecución de las citadas “OBRAS DE REMODELACIÓN INTEGRAL DE INFRAESTRUCTURAS EN LA CALLE LIBERTAD, AVENIDA POETA MARIANO TOMÁS Y CALLE MURCIA”, incorporando de forma expresa el deber de la propiedad de costear la urbanización, y en particular las obras de modificación de la línea de media tensión que afectan a la Unidad de Actuación y los costes de la futura demolición del apoyo eléctrico, como deberes inherentes al contenido urbanístico del suelo urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 51.1.2.f) del TRLOTAU.

Dicho cuadro adicional incorporará la siguiente redacción:





Actualización de cargas.

El presente cuadro recoge la revisión de cargas de la UA, ocasionadas por la correcta ejecución de las "OBRAS DE REMODELACIÓN INTEGRAL DE INFRAESTRUCTURAS EN LA CALLE LIBERTAD, Avda. POETA MARIANO TOMÁS Y CALLE MURCIA"

Los propietarios de los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la "UA H-4 PUERTA DE MURCIA SUR" asumirán dentro de los costes de urbanización las siguientes cargas.

- 1) El coste de **desmontaje del apoyo nº 4575**, el cual se desplaza provisionalmente desde su actual ubicación dentro de Suelo Urbano Consolidado (SUC), para permitir la correcta ejecución de los SISTEMAS GENERALES afectados por las "OBRAS DE REMODELACIÓN INTEGRAL DE INFRAESTRUCTURAS EN LA CALLE LIBERTAD, Avda. POETA MARIANO TOMÁS Y CALLE MURCIA"
- 2) El coste de las **obras de urbanización** de Sistemas Generales incluidas dentro del ámbito de la "UA H-4 PUERTA DE MURCIA SUR", **anticipadas por este Ayuntamiento** para la correcta ejecución de las " OBRAS DE REMODELACIÓN INTEGRAL DE INFRAESTRUCTURAS EN LA CALLE LIBERTAD, Avda. POETA MARIANO TOMÁS Y CALLE MURCIA".

La ponente eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que emita *informe FAVORABLE sobre la Modificación Puntual n.º 5 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), al amparo de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.b) del TRLOTAU, en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, y en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, teniendo en cuenta expresamente que:*

- *La nueva ubicación del apoyo n.º 4575, debe someterse a informe previo y favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al artículo 172 del TRLOTAU, en su condición de autorización provisional, con plazo máximo de vigencia de cuatro años.*
- *En virtud de lo dispuesto en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en relación con lo establecido en su artículo 39.1, la Modificación Puntual deberá incorporar en su Memoria, un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se analice y valore de manera específica el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas. Asimismo, incluirá la documentación gráfica correspondiente al esquema del nuevo trazado de las redes de energía eléctrica.*
- *Finalmente, deberán especificarse de forma expresa las obras de urbanización correspondientes a Sistemas Generales incluidas dentro del ámbito de la Unidad de Actuación UA H-4 "Puerta de Murcia Sur", que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 126 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, han sido anticipadas y sufragadas por el Ayuntamiento de Hellín, a los efectos de su adecuada identificación, cuantificación y reflejo en la documentación de la Modificación Puntual.*

Dado que la modificación de la ficha de gestión afecta a una determinación de la ordenación estructural, en concreto, las condiciones que ha de satisfacer la Unidad de Actuación para que sea viable su programación, la aprobación definitiva corresponderá al Consejero de Fomento, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.





En consecuencia, una vez completado el expediente administrativo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 36 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, deberá remitirse a esta Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo el expediente completo, junto con el documento técnico debidamente diligenciado de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, en formato digital, en un documento único, debidamente foliado, autenticado e indexado, conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, solicitando su aprobación definitiva.

Tras la intervención, el Vicepresidente segundo concede turno de preguntas en el cual D. Ángel Aulló pregunta si el Ayuntamiento ha contemplado dar una solución definitiva dado que parece que la solución final será el soterramiento de la línea a su paso por el frente de la línea de la actuación, a lo que la ponente indica que a priori no; en este caso la actuación se debe a necesidades actuales y temporales de la compañía.

No formulándose más cuestiones, se aprueba el acta por unanimidad de los miembros.

3. Modificación Puntual n.º 7 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), relativa a la definición del concepto de «Uso Mayoritario». Emisión de informe conforme a lo previsto en los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Expediente n.º 32/25 AB).

La presente actuación, promovida igual que la anterior, por el Ayuntamiento de Hellín y el proyectista Antonio Terrados Muñoz. El documento está suscrito en junio de 2025.

El informe se emite en relación con la Modificación Puntual n.º 7 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), al amparo de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de marzo; en el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; y en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El marco jurídico vigente aplicable, que ha servido de referencia en la tramitación del presente expediente, viene constituido, con carácter esencial, por los textos normativos que se muestran en diapositiva, entre ellos, el Plan de Ordenación Municipal de Hellín, aprobado por Orden de 19 de enero de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

La ponente relaciona los trámites llevados a cabo en el expediente administrativo.

Respecto al objeto y justificación de la modificación, indica que conforme se expone en la memoria justificativa, el vigente Plan de Ordenación Municipal, en el Capítulo 2 "Naturaleza de





los usos” del Título V, relativo a las normas urbanísticas generales reguladoras de las características de los distintos usos del suelo y de las edificaciones, contiene, en lo que respecta a los usos mayoritarios y usos compatibles, una definición que se aparta de la establecida en la legislación urbanística autonómica, incorporando matizaciones de carácter confuso o ambiguo susceptibles de generar situaciones de inseguridad jurídica, tanto por interpretaciones excesivamente flexibles como por lecturas restrictivas respecto del marco legal aplicable.

En este contexto, el objeto de la presente Modificación Puntual es corregir dicha disfunción normativa, mediante la adecuación expresa del contenido del POM a la definición de uso mayoritario contenida en la LOTAU/TRLOTAU, eliminando divergencias conceptuales y reforzando la coherencia interna del planeamiento.

La modificación proyectada se circunscribe exclusivamente al artículo 5.2.5 “Uso mayoritario”, integrado en el Capítulo 2 del Título V de las Normas Urbanísticas del POM, cuyo tenor literal vigente se reproduce íntegramente en la documentación técnica:

Es uso mayoritario aquél que domina en la ordenación de un ámbito, o en la utilización de una parcela, por ser el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75 (setenta y cinco) % de la superficie edificada de un área continua regulada a través de una Zona de Ordenanza que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicha área. El restante 25 % podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso mayoritario (si lo requiere el programa o la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su Zona de Ordenanza de aplicación.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no mayoritarios se tendrán en cuenta, si así procediese (actuaciones de gran tamaño, unidades de ejecución, estudios de detalle, etc):

- Las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del mayoritario.*
- Las superficies de usos no mayoritarios incluidas en edificios cuyo uso coincida con el mayoritario de la zona.*

El ámbito ordenado por la Zona de Ordenanza 01 queda exento del cumplimiento del porcentaje anteriormente indicado.

La distribución espacial de los usos vendrá limitada exclusivamente por el cumplimiento de las Situaciones de los mismos.

Al respecto, se observa lo siguiente:

- El TRLOTAU, en el punto 14 de su Disposición Preliminar, define el uso mayoritario como “aquel que, en una actuación urbanizadora, dispone de mayor superficie edificable”, definición que el Reglamento de Planeamiento, en su Anexo I, precisa al referirse a la superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- Frente a ello, la definición contenida en el artículo 5.2.5 del POM no se refiere a actuaciones urbanizadoras, sino a ámbitos y parcelas, pese a que el propio planeamiento admite la coexistencia de usos compatibles en edificios exclusivos dentro de una misma parcela, lo que introduce una incoherencia sistemática en la interpretación del concepto de uso mayoritario.





- Asimismo, la aplicación estricta de la definición vigente a la escala parcelaria podría determinar que numerosos establecimientos de reducido tamaño, especialmente pequeñas tiendas y bares en el casco histórico y en las pedanías, quedaran en situación de fuera de ordenación, al exceder el porcentaje máximo del 25 % de uso compatible, circunstancia que no se corresponde con la finalidad de la norma.
- Por otra parte, la utilización del concepto de “superficie edificada” en lugar de “superficie edificable” introduce un criterio que, de mantenerse, podría suponer una restricción indebida de los derechos urbanísticos, especialmente en relación con solares pendientes de edificación.
- Igualmente, el artículo contiene una referencia a la Zona de Ordenanza 01, inexistente en el POM, que estructura sus zonas mediante las categorías 11 a 17 (residenciales), 21 (comercial y terciario), 31 a 36 (industriales), 41 (equipamientos y servicios), 42 (estación de servicio) y 43 (espacios libres). En consecuencia, dicha referencia debe entenderse como un error material, siendo razonable interpretar que la excepción se refiere a la Zona de Ordenanza 11 “Vivienda Tradicional”, correspondiente al casco antiguo y pedanías, cuya baja edificabilidad y configuración morfológica dificultan la implantación de usos complementarios sin rebasar los porcentajes establecidos.
- Finalmente, se estima procedente completar la remisión a las “situaciones de los usos”, mediante la referencia expresa al punto 5.2.10 del POM, en el que dichas situaciones se definen de forma sistemática.

Por tanto, se propone la siguiente redacción del artículo 5.2.5.:

5.2.5. Usos Mayoritarios

Es uso mayoritario aquél que domina en la ordenación de un ámbito, o en una actuación urbanizadora, por ser el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75 (setenta y cinco) % de la superficie edificable de un área continua regulada a través de una Zona de Ordenanza que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicha área. El restante 25 % podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso mayoritario (si lo requiere el programa o la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su Zona de Ordenanza de aplicación.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no mayoritarios se tendrán en cuenta, si así procediese (actuaciones de gran tamaño, unidades de ejecución, estudios de detalle, etc.):

– Las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del mayoritario.

– Las superficies de usos no mayoritarios incluidas en edificios cuyo uso coincida con el mayoritario de la zona.

El ámbito ordenado por la Zona de Ordenanza 11 queda exento del cumplimiento del porcentaje anteriormente indicado.

La distribución espacial de los usos vendrá limitada exclusivamente por el cumplimiento de las Situaciones de los mismos, identificadas en el punto 5.2.10 del POM.

En virtud de lo expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita *informe sobre la Modificación Puntual n.º 7 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), al amparo de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.b) del*





TRLOTAU, el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, teniendo en cuenta que:

- La modificación del artículo 5.2.5 incide en una determinación de la ordenación estructural, conforme al artículo 24.1 del TRLOTAU, por lo que debe tramitarse como tal.
- El documento técnico presenta un error material en su encabezado, al aludir a la Modificación Puntual n.º 4, debiendo rectificarse a Modificación Puntual n.º 7.

En consecuencia, la aprobación definitiva corresponderá al Consejero de Fomento, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, debiendo remitirse a esta Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo el expediente completo, una vez finalizada su tramitación conforme a los artículos 36 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, junto con el documento técnico debidamente diligenciado de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, en formato digital, a los efectos de solicitar su aprobación definitiva.

Finalizada la intervención, se abre turno de preguntas en el cual no se plantea cuestión de tipo alguno, siendo la propuesta aprobada por unanimidad de los miembros.

4. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la modificación de uso, ocupación, edificabilidad y volumen en las fincas sitas en la calle Caños de Oro números 1 y 3, en el Casco Histórico de Toledo. Emisión de informe al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como de conformidad con el artículo 141.2, en relación con el artículo 138.1, del Reglamento de Planeamiento (Expediente n.º 35/25 TO).

El promotor de la actuación es la Parroquia de Santo Tomé y los proyectistas Francisco Javier Alguacil San Félix y Luis Moreno Domínguez, arquitectos. El documento está suscrito en febrero de 2025.

Es objeto del informe proponer a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del informe de concertación relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) para la modificación del uso, de las condiciones de ocupación, de la edificabilidad y del volumen en las fincas situadas en calle Caños de Oro n.º 1 y n.º 3, en el Casco Histórico de Toledo.

La propuesta se formula de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (TRLOTAU); en los artículos 141.2 y 138.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (RP); así como en el artículo 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y





fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 38.1 del TRLOTAU, en relación con el artículo 137 del Reglamento de Planeamiento, los particulares podrán promover Planes Especiales de Reforma Interior únicamente en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o en el que concurran para su adjudicación, con el objeto de desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación comprendidas en el planeamiento que promuevan. Fuera de dicho supuesto, la iniciativa corresponde en exclusiva a la Administración, que puede promover y aprobar tales instrumentos con independencia y con carácter previo a los Programas, en virtud de la reserva competencial establecida en la normativa urbanística vigente.

A tales efectos, se hace constar expresamente que el PERIM objeto del presente informe no se integra en ningún Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que, conforme a la normativa aplicable, únicamente puede ser promovido por la Administración, correspondiendo en este caso dicha iniciativa al Ayuntamiento de Toledo.

Se muestra en diapositiva el marco normativo aplicable al presente expediente queda conformado, con carácter esencial, por los textos legales en materia urbanística.

El objeto del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) consiste en modificar el uso urbanístico y las condiciones de ocupación, edificabilidad y volumen de las fincas situadas en la calle Caños de Oro, en el término municipal de Toledo.

Conforme al artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) tienen por objeto acomodar la ordenación detallada (OD) y, en su caso, la ordenación estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, a la concurrencia de nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, mediante la modificación de una o ambas, con la finalidad de optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado existente.

Por su parte, el artículo 87 del Reglamento de Planeamiento delimita el ámbito de actuación de los Planes Especiales de Reforma Interior, estableciendo como ámbito mínimo una manzana y como ámbito máximo un núcleo urbano completo. En el presente caso, y atendiendo a criterios de racionalidad y coherencia urbanística, desde la perspectiva de la óptima integración de la ordenación del entorno urbano inmediato, se fija el límite del ámbito de actuación en las dos parcelas identificadas en la memoria informativa, que conforman un frente continuo de fachada a la calle del Ángel y a la calle Caños de Oro.

El objetivo último de la actuación es la agrupación funcional de ambas parcelas, alcanzando una superficie total de 295,50 m², de modo que compartan un uso dotacional privado destinado a aparcamiento, con uso compatible de residencia plurifamiliar, y sin que esto signifique en





ningún caso la agregación de parcelas, manteniéndose en todo momento la independencia física de cada una de ellas.

En la situación actual, el ámbito de actuación constituye un vacío urbano dentro del Casco Histórico, rodeado por edificaciones de hasta cuatro plantas y por medianerías vistas que alcanzan hasta seis plantas, circunstancia que hace necesaria una intervención de carácter volumétrico orientada a corregir el desequilibrio espacial existente, derivado de la configuración de las edificaciones medianeras y colindantes situadas en las calles del Ángel y Caños de Oro.

La singularidad de las fincas afectadas aconseja una intervención conjunta, que permita equilibrar los desfases de volumetría que se producirían mediante la aplicación estricta de la normativa urbanística vigente, la cual daría lugar a la permanencia de testeros medianeros vistos y a una secuencia de alturas de cornisa descompensada en el frente edificado.

Con respecto al cambio de uso propuesto, éste se justifica por la necesidad objetiva existente en el ámbito, caracterizado por una elevada concentración de edificaciones de uso residencial y, al mismo tiempo, por una acusada insuficiencia de dotaciones de aparcamiento.

La implantación del nuevo uso dotacional privado supone, en este contexto, la incorporación de un equipamiento altamente demandado en el Casco Histórico de Toledo, orientado a facilitar la funcionalidad cotidiana del entorno residencial y a mejorar las condiciones de habitabilidad del área.

Por otra parte, las actuaciones señaladas también están previstas en el Plan de Acción Local, Agenda Urbana de Toledo, entre otros, en el “PROGRAMA 1. TOLEDO, CIUDAD COMPACTA E INCLUSIVA” (ej. OE 8 A25).

Adicionalmente, se hace constar que ambas parcelas pertenecen a un mismo titular, siendo éste la Parroquia de Santo Tomé, circunstancia relevante a efectos de la gestión unitaria de la actuación.

Los inmuebles objeto del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) se localizan en los números 1 y 3 de la calle Caños de Oro, dentro del ámbito del Casco Histórico de Toledo, dentro de una manzana de forma triangular que completa la cuesta Bisbis colmatada por construcciones en buen estado de conservación.

Su descripción catastral es la siguiente:

- Parcela sita en Caños de Oro n.º 1, con una superficie catastral de 204,00 m², destinada a uso residencial.
- Parcela sita en Caños de Oro n.º 3, con una superficie catastral de 85,00 m², igualmente destinada a uso residencial.

No obstante, según la memoria técnica incorporada al expediente, la parcela de Caños de Oro n.º 1 presenta una superficie topográfica de 202,87 m², mientras que la parcela de Caños de





Oro n.º 3 cuenta con una superficie topográfica de 92,63 m², resultando una superficie total conjunta de 295,50 m².

El terreno presenta un desnivel descendente desde la cota superior de la calle Caños de Oro hasta su intersección con la calle del Ángel, la cual continúa en pendiente descendente hacia el este, configurándose un desnivel total acumulado de 5,62 metros, medido entre el punto más alto y el punto más bajo del solar, conforme a las alineaciones de las parcelas con sus respectivas calles y rasantes.

En la situación actual, las parcelas se encuentran exentas de edificación, a excepción de tapias medianeras y muros perimetrales de cerramiento ejecutados con fábrica de bloque de hormigón, destinados al cierre y protección del ámbito.

Ambas parcelas se integran en suelo urbano consolidado, resultándoles de aplicación directa las determinaciones del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo.

El ámbito de actuación se encuentra calificado como uso residencial, teniendo asignada una altura máxima de tres plantas con 10 metros sobre rasante (art.2.11.4 PECHT), y un coeficiente de edificabilidad de 2,40 m² techo/m² suelo (art. 2.15.a) PECHT), si bien en las parcelas con una longitud de alineaciones exteriores y/o interiores propias equivalentes, como mínimo, al 50% del perímetro de la parcela, se aplicará también el coeficiente de 0,88m²/m² para las plantas 1ª y 2ª, conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente (art. 2.15.c) PECHT).

La actuación proyectada prevé el mantenimiento de las alineaciones originales y del número máximo de plantas permitido, en coherencia con los valores morfológicos, tipológicos y ambientales del entorno protegido.

No obstante, se propone un cambio de USO URBANÍSTICO, así como la modificación de los parámetros de OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN, en los términos expresamente desarrollados en la documentación técnica del Plan Especial.

En todo caso, la ordenación propuesta se adecua a la preservación de los restos arqueológicos susceptibles de conservación, garantizando su protección e integración, al tiempo que se asegura la viabilidad de la actuación promotora sobre los inmuebles afectados, dentro del marco establecido por el planeamiento y la normativa sectorial aplicable.

El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT) asigna a los inmuebles objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) el uso residencial, con ocupación total de la parcela, conforme a lo establecido en los planos de zonificación y de equipamientos que integran dicho instrumento de planeamiento especial.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.15 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT), la edificabilidad asignada a la finca con una superficie de 92,63 m² es de 0,88 m²/m²





por cada planta, mientras que la correspondiente a la finca con una superficie de 202,87 m² asciende a 0,80 m²/m² por cada planta.

PARCELA CATASTRO	Superficie TOPOGRÁFICA	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	Superficie construible
2026206VK1122E0001TJ Calle Caños de Oro nº 1	202,87 m ²	3	0,80 m ² /m ²	486,89 m ²
2026205VK1122E0001LJ Calle Caños de Oro nº 3	92,63 m ²	3	0,88 m ² /m ²	244,54 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE S/R				731,43 m ²

Por su parte, el plano H.2.3 del PECHT atribuye a la parcela situada en calle Caños de Oro n.º 1 la categoría de Edificio con Aspecto de Interés Patrimonial, identificado con clave “A”. Dicha catalogación determina que las actuaciones que se desarrollen sobre el inmueble deberán ajustarse estrictamente a las condiciones establecidas en el Título II del PECHT.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) propone las siguientes innovaciones en las determinaciones vigentes:

- El cambio de uso urbanístico de ambos inmuebles, de modo que se compatibiliza el uso residencial plurifamiliar (clave RP) con los usos permitidos en el artículo 1.25 del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (residencial y terciario), estableciéndose como uso global mayoritario el dotacional privado.
- El incremento de la edificabilidad total con el objeto de dar cabida a plazas de aparcamiento, si bien se produce una reducción significativa de la edificabilidad correspondiente al uso residencial, que se disminuye aproximadamente a la mitad. No obstante, se mantiene la densidad máxima de viviendas establecida en el artículo 2.15.7 del PECHT, que resulta de dividir el techo total destinado a uso residencial, incluidos los espacios comunes de acceso a las viviendas, por un promedio de 80 m². El número máximo de viviendas vendrá determinado por el cociente entero resultante, incrementándose en una unidad cuando el resto supere los 40 m².

El presente Plan Especial implica una modificación de la ordenación estructural (OE) del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986 (PGMOU-86), en la medida en que se incrementa la edificabilidad permitida sobre rasante, que pasa de 731,43 m² a 894,19 m², estableciéndose un límite máximo de uso residencial de 364,79 m². No obstante, dicha modificación no comporta un aumento de los derechos urbanísticos adquiridos sobre el suelo, sino, por el contrario, un menor aprovechamiento lucrativo, al sustituirse el uso mayoritario residencial por el de equipamiento privado, al que corresponde un coeficiente de uso inferior a la unidad, de modo que no se produce incremento alguno del aprovechamiento lucrativo de la actuación.





Los coeficientes de ponderación correspondientes a cada uso, a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se encuentran establecidos en el artículo 266 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU), en los términos y condiciones allí previstos.

Uso	Uso		Coeficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU	1,00
	Vivienda Protegida Plurifamiliar	VP-RP	1,09
	Unifamiliar	RU	1,25
	Plurifamiliar	RP	1,35
	Comunitario	RC	1,00
Terciario	Comercial	TO	1,38
	Oficinas	TC	1,38
	Hotelero	TH	1,38
	Recreativo	TR	1,38
Industrial	Productivo	IP	0,52
	Almacenaje	IA	0,52
Dotacional	Educativo Privado	D-CU-DE privado	0,40
	Cultural deportivo privado	D-CU-DE privado	0,40
	Sanitario Asistencial privado	DSA privado	0,40
	Público	DE público	0,00

De este modo, el aprovechamiento objetivo del ámbito, conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, resulta ser el siguiente:

- Uso Residencial Plurifamiliar:
Caños de Oro n.º 1: $202,87 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 486,89 \text{ m}^2\text{c}$.
Caños de Oro n.º 3: $92,63 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,88 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 233,54 \text{ m}^2\text{c}$.
Total aprovechamiento objetivo (AO) de ambas parcelas: $731,43 \text{ m}^2\text{c} \times 1,35 \text{ ua}/\text{m}^2\text{c} = 987,4305 \text{ unidades de aprovechamiento (ua)}$.

Por su parte, el aprovechamiento objetivo propuesto por el PERIM es el siguiente:

- Uso Residencial Plurifamiliar:
Total AO de ambas parcelas: $270,207 \text{ m}^2\text{c} \times 1,35 \text{ ua}/\text{m}^2\text{c} = 364,78 \text{ ua}$.
- Uso dotacional privado:
Total AO de ambas parcelas: $529,41 \text{ m}^2\text{c} \times 0,40 \text{ ua}/\text{m}^2\text{c} = 211,764 \text{ ua}$.

El aprovechamiento objetivo total resultante, considerando ambos usos, asciende a 576,544 unidades de aprovechamiento, valor inferior al aprovechamiento existente, cifrado en 987,4305 ua.

En consecuencia, la modificación de las determinaciones urbanísticas de las parcelas situadas en calle Caños de Oro n.º 1 y n.º 3, propuesta mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, no genera incremento de aprovechamiento lucrativo, de conformidad con los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento vigente, por lo que no resulta





de aplicación lo dispuesto en el artículo 39.2 del TRLOTAU relativo a la contemplación de las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

No obstante, el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) incide en la ordenación estructural, al incrementar la edificabilidad o la intensidad edificatoria, por lo que, de conformidad con lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el instrumento deberá someterse a informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tras su aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento y con carácter previo a su aprobación definitiva.

En todo caso, según se desprende de la documentación técnica incorporada al expediente, el ámbito de actuación dispone de una infraestructura suficiente para atender las nuevas necesidades derivadas de la actuación, de modo que las obras previstas se limitan a actuaciones de adecuación y conexión, propias de la posterior ejecución edificatoria.

Tras la exposición del objeto y determinaciones de la actuación la ponente eleva su propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que emita *informe sobre el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) para el cambio de uso de las parcelas situadas en calle Caños de Oro n.º 1 y n.º 3, en el Casco Histórico de Toledo, en fase de concertación interadministrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; en los artículos 141.2 y 138.1 del Reglamento de Planeamiento; así como en el artículo 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con las siguientes observaciones:*

- *Promoción del PERIM. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1 del TRLOTAU y en el artículo 137 del Reglamento de Planeamiento, la promoción de los Planes Especiales de Reforma Interior con independencia y con carácter previo a los Programas de Actuación Urbanizadora corresponde exclusivamente a la Administración, actuando de oficio. En consecuencia, el promotor del PERIM debe ser necesariamente el Ayuntamiento.*

Esta cuestión deberá ser atendidas y corregidas en la documentación del PERIM, con el objeto de garantizar su plena adecuación al ordenamiento urbanístico vigente.

Una vez aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, deberá remitirse el expediente completo a esta Dirección General, por cuanto el Plan afecta tanto a la ordenación detallada como a la ordenación estructural, solicitándose el informe previo y vinculante previsto en el artículo 38.4 del TRLOTAU y en el artículo 139.2, al que remite el artículo 141.2, del Reglamento de Planeamiento.





Finalizada la exposición del informe el Vicepresidente segundo abre turno de preguntas en el cual D. Serapio Cabañas manifiesta que se actúa sobre dos solares pese a que el ámbito mínimo del PERI debe ser una manzana, a lo que la ponente indica que cabe ajustar a una delimitación racional como en este caso, apuntando por un lado, que el plan especial del casco histórico de Toledo mantiene la singularidad de obligar a que, actuaciones que podrían llevarse a cabo mediante modificación puntual, se realicen a través de planes especiales, y por otro lado, que si bien tanto el TRLOTAU como el Reglamento de Planeamiento establecen que el ámbito mínimo comprenderá una manzana completa, imponen, en todo caso, que deberá adecuarse a la delimitación racional del ámbito; en este caso procede ajustar el ámbito del plan especial a estas dos parcelas.

El vocal anuncia su abstención al considerar que el plan especial del casco histórico no puede tener más valor que el Reglamento de Planeamiento y no cumplirse la delimitación mínima del ámbito. A su entender se está forzando la denominación del documento para llevar a cabo una tramitación que no corresponde.

Por su parte, D. Angel Aulló manifiesta la necesidad de que el Ayuntamiento de Toledo aborde la modificación del Plan Especial del Casco Histórico, para aclarar cuestiones como la presente y evitar recurrir a interpretaciones, proponiendo que desde la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo se eleve recomendación al Ayuntamiento de Toledo. Por otro lado, pregunta el vocal si en el documento se ha justificado convenientemente que no procede aplicar el régimen de actuaciones de dotación, a lo que la ponente indica que el presente informe se emite con carácter previo a la aprobación inicial, siendo criterio de la Comisión Regional hasta la fecha la necesidad de que dicha justificación se efectúa con carácter previo a la aprobación definitiva.

Interviene, asimismo, D^a Raquel Bonilla Cacho señala que, aunque se llegue al mismo objeto, en una modificación puntual el ámbito se puede limitar al solar pero el PERI tiene que recoger el ámbito completo de la manzana, con lo que los cálculos de edificabilidad difieren de una modificación puntual difieren de los de un PERI. La ponente indica que el incremento de edificabilidad se produce exclusivamente sobre esas dos parcelas, el resto se mantiene inalterable.

Finalizado el turno de preguntas, la propuesta es aprobada por los miembros con la abstención de D. Serapio Cabañas.

Asimismo, se aprueba por unanimidad de los miembros elevar al Ayuntamiento de Toledo la recomendación de modificación del Plan Especial del Casco Histórico de la ciudad propuesta por el Sr. Aulló.

5. Calificación urbanística para construcción de *nave almacén agrícola* en la parcela 36 del polígono 89 del término municipal de Hellín (Albacete). Emisión de informe





conforme a lo establecido en los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º 33/25 AB).

Se propone a la Comisión la emisión de calificación urbanística en relación con el “Proyecto Básico de Nave almacén agrícola”, a implantar en el polígono 89, parcela 36, del término municipal de Hellín (Albacete).

El promotor es la S.A.T. Agrícola El Derramador y el proyectista Álvaro García Martínez, arquitecto.

Se muestra en diapositiva el marco jurídico aplicable, entre otros, el Plan de Ordenación Municipal de Hellín, y específicamente sus Normas Urbanísticas, en cuanto a la clasificación del suelo, determinaciones de protección agraria y regulación de los usos permitidos en la subcategoría correspondiente.

El proyecto tiene por objeto la construcción de una nave destinada a uso de almacén, ubicada en el paraje denominado “El Andaluz”, polígono 89, parcela 36, dentro del término municipal de Hellín (Albacete), destinada al servicio de la S.A.T. Agrícola El Derramador, entidad que acredita la titularidad dominical de la parcela mediante la correspondiente escritura pública notarial.

El documento técnico sometido a informe consiste en un Proyecto Básico, carente de visado colegial, presentado con fecha 28 de diciembre de 2023 ante el Ayuntamiento de Hellín. Dicho proyecto describe una edificación desarrollada íntegramente en planta baja, con una superficie construida de 157,50 m² y una altura máxima a cumbrera de 5,43 metros. La solución constructiva prevista se basa en una estructura formada por perfiles metálicos laminados, dispuestos en pilares, pórticos y correas, cimentados mediante zapatas y zunchos de hormigón armado, con vigas de atado y solera ejecutada sobre encachado de piedra. El cerramiento se proyecta mediante paneles de hormigón armado, disponiéndose una puerta corredera de chapa plegada de acero galvanizado, y una cubierta inclinada resuelta con chapa lisa de acero lacado. El proyecto no contempla compartimentaciones interiores ni describe la ejecución de instalaciones o dotaciones de servicios.

De acuerdo con el Informe Técnico Municipal y el certificado catastral, se constata la existencia en la parcela de otras edificaciones preexistentes —almacén, balsa de riego, caseta de riego, entre otras— que ocupan una superficie total de 1.762 m². Según la información catastral disponible, dichas construcciones datan del año 1980.

La ponente relaciona los trámites administrativos seguidos en el procedimiento para la obtención de la calificación urbanística y que se muestran en diapositiva y pasa, acto seguido a exponer los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios.





La ponente, a la vista de lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen de competencias y el fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada para el proyecto denominado “Nave almacén agrícola”, promovido en el término municipal de Hellín (Albacete), con arreglo al siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Nave almacén de materias primas y aperos
Emplazamiento:	Polígono 89, parcela 36 (02037A089000360000ZX)
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección agraria (subcategoría 54)
Sup. parcela:	Superficie catastral: 241.500 m ²
Superficie mínima vinculada a calificación:	19.195,00 m ²
Ocupación:	Según proyecto: 157,50 m ² Edificaciones existentes: 1.762 m ² TOTAL: 1.919,50 m ² $1.919,50 / 19.195,00 = 10 \%$
Altura máxima:	5,43 m (cubrera)
Retranqueos:	88 m a linderos 330 m a camino

Condiciones para su materialización:

La materialización del uso autorizado quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Hellín, así como de las determinaciones contenidas en los informes y autorizaciones sectoriales obrantes en el expediente,

Corresponderá al citado servicio municipal la verificación y supervisión de las siguientes actuaciones:

1. Comprobación registral y catastral. Verificar la inscripción registral de la afección real de las fincas vinculadas a la actividad objeto de la presente calificación urbanística, conforme a los artículos 58 del TRLOTAU y 17 y 29 del RSR, asegurando la correspondencia entre las fincas registrales y las parcelas catastrales afectadas.





2. *Prestación de garantía. Exigir a la parte promotora la constitución de garantía por importe equivalente al tres por ciento del coste total de las obras, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 63.1.2.º d) del TRLOTAU y 17 del RSR.*
3. *Exigir la presentación de proyecto de construcción visado por el colegio oficial del profesional que lo suscribe, en aplicación del RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, debiendo contener el proyecto la documentación mínima establecida en el Anejo I, Parte I, del Código Técnico de la Edificación, a los efectos de otorgamiento de licencia de obras.*
4. *Deberá acreditarse la legalidad de todas las construcciones existentes en parcela. Si éstas resultaran clandestinas o ilegales, deberán someterse al procedimiento de legalización establecido en el artículo 178 del TrLOTAU.*
5. *Caducidad y eficacia. Advertir que la caducidad de la licencia urbanística implicará automáticamente la caducidad de la calificación urbanística, en aplicación de los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR. La eficacia de la calificación queda supeditada a la obtención de todos los informes y autorizaciones sectoriales preceptivos, de conformidad con el artículo 63.1.2.º del TRLOTAU.*
6. *Adicionalmente, en el expediente administrativo deberá obrar, de una parte, certificación expedida por la Secretaría municipal acreditativa de la inexistencia de alegaciones formuladas durante el trámite de información pública y, de otra, el acuerdo expreso y debidamente motivado del órgano municipal competente, en el que se razone la conveniencia de la calificación urbanística proyectada en atención a los intereses generales del municipio, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43.7 del RSR.*

La comprobación del cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente calificación, así como de los informes sectoriales y la normativa aplicable, se efectuará por el personal técnico del Ayuntamiento de Hellín en el momento del otorgamiento de la licencia municipal, debiendo notificarse la correspondiente resolución a la Consejería de Fomento, conforme al artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, con expresión del cumplimiento de los condicionantes establecidos.

Finalizada la exposición, el Vicepresidente segundo concede turno de preguntas no planteándose ninguna, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.





6. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 505,44 kWp para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, en la parcela 38 del polígono 79, finca denominada «Casa del Alcaide», en el término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 48/25 AB).

La ponente señala que los puntos 6 a 9 tratan de actuaciones en el término municipal de Albacete, proponiendo exponer el primero de ellos de manera pormenorizada y los siguientes hacer referencia al objeto de la actuación, mostrar el expediente administrativo y pasar directamente a la propuesta de acuerdo indicando en su caso, el matiz que pudiera presentar, no planteándose ningún tipo de objeción por los miembros.

En el presente punto se propone la emisión de calificación urbanística relativa a la legalización de instalación de nueva planta solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola, vinculadas funcionalmente a una explotación agrícola.

El promotor es la S. A.T. nº 5119 Casa del Alcaide, el proyectista Ginés Haro Denia, ingeniero técnico industrial. El documento está visado en mayo de 2022 y el anexo en abril de 2023.

Se propone a la Comisión la emisión de calificación urbanística relativa a la legalización de instalación de nueva planta solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola, vinculadas funcionalmente a una explotación agrícola.

La actuación se ubica en el término municipal de Albacete, en la parcela 38 del polígono 79.

Se hace constar, con respecto a la edificación objeto de construcción, que haciendo uso de las herramientas que ofrecen una visión satélite de la parcela, está ya se ha ejecutado. A tales efectos, se considera una actuación clandestina, por lo que se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en el artículo 178 del TRLOTAU, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del TRLOTAU.

La tramitación de la solicitud de calificación urbanística y la correspondiente evaluación técnica se sustenta en el marco jurídico autonómico y local vigente en materia de ordenación territorial y urbanismo, integrado, de forma esencial, por las disposiciones normativas que se muestran en diapositiva.

La ponente detalla la secuencia cronológica de trámites los administrativos que conforman el procedimiento instruido.





La planta solar fotovoltaica proyectada estará integrada por módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino, con dimensiones unitarias de 2,278 x 1,134 metros y potencia nominal de 540 Wp por módulo. El conjunto estará formado por un total de 936 módulos fotovoltaicos, que se dispondrán organizados en 13 series de 18 paneles por cada inversor, montados sobre estructuras metálicas fijas tipo biposte, hincadas directamente sobre el terreno.

La conversión de corriente continua en corriente alterna trifásica se realizará mediante la instalación de cuatro inversores de potencia, con potencia nominal unitaria de 100 kW, los cuales se ubicarán en el interior de la caseta de instalaciones, de carácter fácilmente desmontable, con dimensiones de 2,40 x 6,00 metros, ejecutada mediante estructura de tubo de acero atornillada sobre solera de hormigón, con cerramiento y cubierta resueltos mediante panel sándwich.

La potencia nominal del sistema se fija en 400 kWn, mientras que la potencia pico instalada asciende a 505,44 kWp.

Asimismo, la parcela dispone de un embalse situado dentro de recinto vallado, así como de un recinto vallado adicional que alberga un centro de transformación existente, de titularidad privada, que abastece energéticamente a la totalidad de la finca, aportando parte de la electricidad necesaria para el consumo exclusivo de las bombas de riego, ubicadas en la caseta de riego existente. Igualmente, se constata la existencia en la parcela de construcciones de carácter agrícola, así como de varias viviendas pertenecientes al Diseminado Casa del Alcaide.

Adicionalmente, la parcela se encuentra afectada por una línea eléctrica aérea de alta tensión (LAAT) que discurre por el frente oeste de la parcela, cuya servidumbre se establece en una franja de 16 metros.

El ámbito de actuación correspondiente a la planta fotovoltaica se encuentra perimetralmente vallado mediante valla metálica de malla de simple torsión, de 2 metros de altura, de carácter no constructivo, con un desarrollo lineal de 412,59 metros, concebida como permeable para la fauna y flora silvestres del entorno, y conectada al vallado existente. El perímetro dispone de un único acceso para vehículos, con una anchura de 4 metros, resuelto mediante doble puerta. No obstante, según la planimetría aportada, el vallado de la planta fotovoltaica en el frente occidental parece invadir parcialmente la franja de servidumbre de la línea eléctrica aérea de alta tensión.

La ponente expone los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios.

A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU); en el artículo 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR) y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen de competencias y el fomento de la





transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el *otorgamiento de la calificación urbanística para la legalización de la instalación de nueva planta solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola, promovida por la mercantil S.A.T. N 5119 Casa del Alcaide, en la parcela 38 del polígono 79, situado en el término municipal de Albacete, con referencia catastral nº 02900A079000380000JR, de conformidad con las características técnicas y funcionales descritas en el proyecto presentado y condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los informes sectoriales preceptivos y en la normativa urbanística vigente.*

Características de la actividad:

Uso:	Instalación fotovoltaica de 505,44 kWp sobre suelo, conducción enterrada y equipos de abastecimiento a instalación existente de riego en parcela. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético) vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Pol. 79, parcela 38 (ref. catastral nº 02900A079000380000JR)
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable de especial protección arqueológico (yacimiento nº 22) y de interés agrícola y/o ganadero (CP-3).
Superficie parcela:	738.237 m ² s (73,8037 ha) según catastro.
Superficie mínima vinculada:	Según medición: 55.509,09 m ²
Ocupación:	Construcciones objeto proyecto a legalizar: - Inst. fotovoltaica vallada: 9.917,72 m ² (según medición) Construcciones existentes: Según proyecto: 31.282,00 m ² Según desglose: - Recinto vallado con CT: 485,55 m ² - Recinto vallado con embalse: 24.521,00 m ² - Vuelo LAAT (152 ml): 152 ml x 16 m servidumbre = 2.432,00 m ² (según medición) - Construcciones agrícolas existentes: 6.713 m ² - Viviendas existentes (Diseminado 130A): 338 m ² Total construcciones existentes: 34.489,55 m ² Totales construcciones e instalaciones: 9.917,72 m ² + 34.489,55 m ² = 44.407,27 m ² (según medición) % Ocupación total sobre superficie vinculada: 44.407,27 m ² / 55.509,09 m ² = 80% (según medición)
Altura máxima:	Altura cumbre caseta inst: 2,70 m < 8,50 m Altura módulos: 1,92 m < 6 m Altura vallado: 2 m < 6 m
Retranqueos:	Mayor que 3 m a lindero Mayor que 4 m de eje de caminos a vallado





Condiciones para su materialización:

La efectiva materialización de la actuación autorizada queda supeditada al cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas en los informes emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete, así como de las determinaciones contenidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente administrativo.

Adicionalmente, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda deberá proceder a:

- 1. Comprobación registral y catastral. Verificar la inscripción registral de la afección real de la finca vinculada a la actividad objeto de calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del Reglamento de Suelo Rústico, asegurando que las fincas registrales afectadas se correspondan plenamente con las parcelas catastrales sobre las que recae la presente autorización.*
- 2. Prestación de garantía. Requerir a los interesados la constitución de garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la licencia urbanística, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 17.d) del RSR y 63.1.2.º.d) del TRLOTAU. Dicha garantía podrá formalizarse en cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación vigente y tendrá por objeto asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la calificación y en la licencia urbanística. Sin la constitución de la garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras ni adquirirán plena eficacia los actos administrativos que las legitiman.*
- 3. Reforestación e integración paisajística. Determinar la superficie de terrenos objeto de reforestación mediante especies arbóreas autóctonas, o, en su defecto, la aplicación de medidas de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, conforme a lo previsto en el artículo 38.1.2.º del RSR. Con el fin de preservar los valores naturales y agrarios del entorno, podrán establecerse barreras vegetales perimetrales que favorezcan la integración paisajística de la actuación mediante especies arbóreas autóctonas.*
- 4. Caducidad y eficacia. Advertir expresamente que la caducidad de la licencia urbanística de obras implicará la caducidad automática de la calificación urbanística, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.*
- 5. Verificación y control. Comprobar el cumplimiento íntegro de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, así como de las derivadas de los informes sectoriales vinculantes y de la normativa urbanística y sectorial aplicable, conforme a los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.*
- 6. Con carácter general, se encuentra prohibida la ejecución de construcciones dentro de la franja de servidumbre de las líneas y torres de alta tensión, en la medida en que su ocupación o invasión comporta un riesgo elevado para la seguridad de las personas y*





para la integridad de las propias instalaciones eléctricas, conforme a lo dispuesto en el artículo 219 del Código Nacional de Electricidad.

En este sentido, de la documentación gráfica aportada se desprende la posible ubicación del vallado de la instalación dentro de la franja de servidumbre de paso de la línea eléctrica aérea de alta tensión (LAAT), por lo que resulta necesario verificar si dicha implantación, en el supuesto de no encontrarse prohibida con carácter general, se ajusta a la normativa técnica y de seguridad vigente y puede resultar admisible únicamente bajo condiciones estrictas y previa obtención de la correspondiente autorización del órgano competente.

7. *Se hace constar, con respecto a la edificación objeto de construcción, que haciendo uso de las herramientas que ofrecen una visión satélite de la parcela, está ya se ha ejecutado. A tales efectos, se considera una actuación clandestina, por lo que se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en el artículo 178 del TRLOTAU, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del TRLOTAU.*

La eficacia de la calificación urbanística queda asimismo condicionada a la obtención de los informes y resoluciones sectoriales favorables preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 63.1.2.º del TRLOTAU.

Dicha comprobación deberá efectuarse en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística municipal, cuya resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en cumplimiento del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 34/2011, de 26 de abril).

En la citada resolución, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística y en los informes sectoriales que la integran, remitiendo dicha verificación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos de control, constancia y archivo.

7. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 330,48 kWp para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, en la parcela 1018 del polígono 23, finca denominada «El Romeral», en el término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.ºSR 50/25 AB).





Al igual que en el punto del orden del día anterior se trata de otorgar calificación urbanística para la legalización de una instalación. En este caso la potencia es de 330,48 kWp destinada para autoconsumo e igualmente para riego agrícola. La actuación se ubica en la parcela 1018 del polígono 23 de Albacete, en la finca “El Romeral”.

El proyectista es Ginés Haro Denia, la documentación está visada en noviembre de 2021 y en agosto de 2023.

Indica la ponente que la normativa aplicable es la ya señalada en el punto anterior, proyectándose en diapositiva la tramitación administrativa habiéndose verificado por el servicio de planeamiento municipal que se ha dado al cumplimiento de todos los trámites establecidos en el artículo 64 del TRLOTAU y 43 del Reglamento de suelo rústico.

La planta solar fotovoltaica proyectada estará integrada por módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino, con dimensiones unitarias de 2.278 x 1.134 x 30 milímetros y potencia nominal de 540 Wp por módulo. El conjunto estará compuesto por un total de 612 módulos fotovoltaicos, que se dispondrán organizados en 33 series de 18 paneles, montadas sobre estructuras metálicas fijas tipo biposte, hincadas directamente sobre el terreno.

La conversión de corriente continua en corriente alterna trifásica se llevará a cabo mediante la instalación de tres inversores de potencia, con potencia nominal unitaria de 100 kW, ubicados en el interior de la caseta de instalaciones.

La parcela dispone de un recinto vallado que alberga un centro de transformación (CT) existente, de obra civil y titularidad privada, que abastece energéticamente a la totalidad de la finca, aportando parte de la electricidad necesaria para el consumo exclusivo de los grupos de bombeo de agua.

La planta fotovoltaica proyectada dispone de un vallado perimetral de malla cinegética, con un desarrollo lineal de 345,44 metros, de carácter permeable para la fauna y flora silvestres del entorno, que se conectará con el vallado existente. Todo el perímetro contará con un único acceso para vehículos, con una anchura de 4 metros.

Al igual que la anterior, la parcela se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) de alto valor agrícola y ganadero, categoría CP-3, por tanto, los requisitos exigidos son los mismos a los expuestos anteriormente manteniéndose las condiciones para su materialización en los mismos términos a los señalados en el punto precedente, pasando la ponente a detallar las características de la actividad:

Uso:	<i>Instalación fotovoltaica de 330,48 kWp sobre suelo, conducción enterrada y equipos de abastecimiento a instalación existente de riego en parcela. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético) vinculado al uso agrícola.</i>
------	---





Emplazamiento:	Pol. 23, parcela 1018 (ref. catastral nº 02900A023010180000JR)
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable protegido de alto valor agrícola y/o ganadero (CP-3).
Superficie parcela:	19.480,00 m ² (1,948 ha)
Superficie mínima vinculada:	8.710,06 m ²
Ocupación:	Construcciones objeto de proyecto a legalizar: - Inst. fotovoltaica vallada: 5.669,93 m ² Construcciones existentes: - Recinto vallado con CT existente: 1.298,12 m ² Total: 6.968,05 m ² % Ocupación total sobre superficie vinculada: 6.968,05 m ² / 8.710,06 m ² = 80% (instalaciones y edificaciones) sobre parcela mínima vinculada.
Altura máxima:	Altura cumbre caseta inst: 2,70 m < 8,50 m Altura módulos: 1,92 m < 6 m Altura vallado: 2 m < 6 m
Retranqueos:	3 m a lindero Mayor que 4 m de eje de caminos a vallado

8. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fovoltaica de 435,6 kWp para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, en las parcelas 15 y 41 del polígono 80 del término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 55/25 AB).

El presente informe versa igualmente sobre la legalización de instalación de Planta Solar Fovoltaica para autoconsumo, sin excedentes. El promotor es Cuarto del Peral, S.L., el proyectista Ginés Haro Denia.

Se proyecta en diapositiva la tramitación administrativa seguida, indicando la ponente haberse comprobado por el servicio la tramitación exigida por la normativa.

La instalación fotovoltaica proyectada presenta una potencia pico instalada de 435,6 kWp y una potencia nominal de 400 kW, conectándose en la parte de baja tensión del centro de transformación existente, con el objeto de aportar parte de la energía eléctrica necesaria para el consumo asociado al riego agrícola, quedando expresamente excluida cualquier inyección de energía a la red de distribución.

El campo solar estará constituido por un total de 792 módulos solares fotovoltaicos, con potencia unitaria de 550 W, dispuestos sobre estructuras metálicas fijas tipo biposte, hincadas directamente sobre el terreno, conforme a la solución técnica definida en el proyecto.





Las instalaciones de baja tensión se alimentan a través de un centro de transformación de obra civil tipo “palomar”, ubicado en la parcela 15 del polígono 80 del término municipal de Albacete, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Servicio de Industria y Energía de Albacete, para una potencia nominal de 400 kVA. Dicho centro de transformación es alimentado mediante una línea eléctrica aérea de alta tensión, igualmente registrada en el Servicio de Industria y Energía de Albacete.

En la situación actual, la parcela 15 dispone de diversas construcciones de uso principal agrario, que alcanzan una superficie total construida de 11.569,26 m², mientras que la parcela 41 se encuentra únicamente afectada por el vuelo de una línea eléctrica, con una superficie de afección de 259,45 m².

Las construcciones existentes en la parcela 15 están integradas por un centro de transformación e instalación eléctrica de baja tensión, una caseta de bombeo y un embalse de riego de la parcela.

En el ámbito en el que se implantará la planta solar fotovoltaica, se dispondrá un vallado perimetral de malla de simple torsión, que envolverá la totalidad de la instalación, con un desarrollo lineal de 345,36 metros, disponiendo el perímetro de un único acceso para vehículos, resuelto mediante doble puerta de 4 metros de anchura, con idénticas características constructivas al resto del cerramiento.

Finalmente, los inversores y los cuadros de protección de corriente alterna se instalarán en el interior de la caseta prefabricada con dimensiones de 2,40 x 6,00 metros.

Se muestran en diapositiva las determinaciones urbanísticas, pasando la ponente a la propuesta concretamente a las características de la actividad:

Uso:	Instalación de una planta solar fotovoltaica para autoconsumo sin vertido a red con una potencia nominal de 400 kW. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Polígono 80, parcela 15 (ref. catastral nº 02900A080000150000JT) y parcela 41 (ref. catastral nº 02900A080000410000JB)
Superficie parcela:	Polígono 80 parcela 15: 154.353 m ² Polígono 80 parcela 41: 54.262 m ² Total: 208.615 m ²
Superficie mínima vinculada:	Polígono 80 parcela 15: 58.358,30 m ² Polígono 80 parcela 41: 11.176,7m ² Total: 69.535,00 m ²
Ocupación s/sup. mín.:	Polígono 80 parcela 15: 11.671,66 m ² m ² → 20% Polígono 80 parcela 41: 2.235,34 m ² → 20% Total: 13.907,00 m ² → 20%
Clasificación del suelo:	Suelo Rústico No Urbanizable de Protección: Suelos de interés agrícola y/o ganadero CP-3.





Altura máxima:	Módulos: 1,92 m Caseta: 2,70 m
Retranqueos:	Mayor que 3 m a lindero Mayor que 4 m de eje de caminos a vallado

A diferencia de las anteriores, las construcciones existentes en esta parcela tienen el carácter de edificación por lo que la ocupación mínima no es del 80% sino del 20%.

La ponente refiere que las condiciones para su materialización son las mismas a las ya indicadas en puntos anteriores.

9. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 306,90 kWp para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, en la parcela 35 del polígono 80 del término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 57/25 AB).

En este caso se solicita la emisión de calificación urbanística relativa a la legalización de instalación de nueva planta solar fotovoltaica de 306,90 kWp, para autoconsumo, sin excedentes, en la parcela 35 del polígono 80.

El promotor es Cuarto del Peral, S.L. y el proyectista Ginés Haro Denia.

Se proyecta la tramitación administrativa del expediente, pasando la ponente a describir la actuación.

La planta solar fotovoltaica proyectada estará integrada por módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino, con dimensiones unitarias de 2.279 x 1.134 x 35 milímetros y potencia unitaria de 550 Wp. El conjunto estará formado por un total de 558 módulos fotovoltaicos, que se dispondrán organizados en 31 series de 18 paneles, montados sobre estructuras metálicas fijas tipo biposte, hincadas directamente sobre el terreno.

La conversión de corriente continua en corriente alterna trifásica se realizará mediante la instalación de tres inversores de potencia con potencia nominal unitaria de 100 kW que se dispondrán en el interior de una caseta de instalación fotovoltaica de carácter fácilmente desmontable, con dimensiones de 2,40 x 6,00 metros, ejecutada mediante estructura de tubo de acero atornillada sobre solera de hormigón, con cerramiento y cubierta resueltos mediante panel sándwich.

La potencia nominal del sistema se establece en 300 kWn, mientras que la potencia pico instalada asciende a 306,90 kWp.





Asimismo, la parcela dispone de un embalse existente, ubicado en recinto vallado, así como de un centro de transformación existente, con potencia de 400 kVA, ejecutado como obra civil tipo “palomar”, situado en las inmediaciones de la planta fotovoltaica, y de una canalización de baja tensión con una superficie de 80 m², conforme a la medición efectuada.

Adicionalmente, la parcela se encuentra afectada por una línea eléctrica aérea de alta tensión (LAAT) que discurre de forma centralizada por la totalidad de la propiedad. La servidumbre de dicha línea no se aporta, si bien se determina en 16 metros.

Por su parte, el ámbito de actuación se encuentra perimetralmente delimitado mediante valla metálica de simple torsión, de 2 metros de altura, de carácter no constructivo, que envuelve la totalidad del perímetro del embalse. La planta fotovoltaica dispone, además, de un vallado perimetral de malla cinegética, con un desarrollo lineal de 247,53 metros, de carácter permeable para la fauna y flora silvestres del entorno, que se conectará con el vallado existente.

Se proyectan los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios, y acto seguido indica la ponente que las características de la actividad que se incluyen en el informe-propuesta son las siguientes:

<i>Uso:</i>	<i>Instalación fotovoltaica de 306,90 kWp sobre suelo, conducción enterrada y equipos de abastecimiento a instalación existente de riego en parcela. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético) vinculado al uso agrícola.</i>
<i>Emplazamiento:</i>	<i>Pol. 80, parcela 35 (ref. catastral nº 02900A080000350000JH)</i>
<i>Clasificación del suelo:</i>	<i>Suelo no urbanizable de especial protección arqueológico (yacimiento nº 23) y de interés agrícola y/o ganadero (CP-3).</i>
<i>Superficie parcela:</i>	<i>354.856,00 m² (35,4856 ha) según catastro.</i>
<i>Superficie mínima vinculada:</i>	<i>33.782,27 m² según medición</i>
<i>Ocupación:</i>	<i>Construcciones objeto de proyecto a legalizar: - Inst. fotovoltaica vallada: 4.717,28 m² (según medición) Construcciones existentes: Según desglose: - Recinto vallado con embalse: 2.443 m² - CT y canalización BT: 29,77 m² + 80 m² = 109,77 m² - Vuelo LAAT Iberdrola (1.094 ml): 5.194,21 m² (según proyecto) 1.094 ml x 16 m servidumbre = 17.504 m² (según medición) - Vuelo LAAT promotor (170 ml + 32 ml): 202 ml x 11 m servidumbre = 2.222 m² (según medición) Total construcciones existentes: 22.308,54 m² Totales instalaciones: 4.717,28 m² + 22.308,54 m² = 27.025,82 m² (según medición)</i>





	<i>% Ocupación total sobre superficie vinculada: 27.025,82 m² / 33.782,27 m² = 80 % (instalaciones + edificaciones)</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>Altura cumbrera caseta inst.: 2,70 m Altura módulos: 1,92 m Altura vallado: 2 m</i>
<i>Retranqueos:</i>	<i>3,55 m a lindero Mayor que 15 m de eje de caminos a vallado</i>

Las condiciones para su materialización son las mismas que se han fijado para los supuestos anteriores.

Finalizada la exposición de los puntos 6 a 9, y no planteándose cuestión alguna, los miembros acuerdan de conformidad con las propuestas por unanimidad.

10. Calificación urbanística para la legalización de instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 132 kWp para autoconsumo sin excedentes, en parcela agrícola de regadío número 6 del polígono 140, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º 39/23 CR).

Se propone a la Comisión otorgue calificación urbanística en relación con la legalización del Proyecto de Instalación Solar Fotovoltaica de Autoconsumo, a implantar en la parcela agrícola de regadío n.º 6 del polígono 140, situada en el paraje denominado “Perdigueras Viejas”, dentro del término municipal de Alcázar de San Juan.

Se proyecta el régimen jurídico aplicable, entre otros el Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, aprobado el 12 de marzo de 1992 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, y Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real de 26 de enero de 2021.

Respecto al procedimiento administrativo se proyecta en diapositiva señalando que se ha comprobado por el servicio el cumplimiento del procedimiento establecido en el TRLOTAU y el Reglamento de suelo rústico.

La actuación objeto del presente expediente consiste en un Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo, sin vertido a la red de distribución, destinado al suministro energético de un sistema de riego agrícola existente, y comprende las siguientes actuaciones e infraestructuras:

- La instalación de 384 módulos fotovoltaicos, con potencia unitaria de 450 W, dispuestos en series lineales de 16 módulos, asociados a un total de 24 inversores. Los módulos se





disponen apoyados horizontalmente sobre estructuras metálicas lineales, asentadas sobre lastres prefabricados de hormigón, con una inclinación de 30 grados.

- El tendido subterráneo de cableado eléctrico de baja tensión, que conecta la instalación fotovoltaica con el Edificio Caseta I, con una superficie construida de 30,08 m².
- La línea eléctrica de media tensión de 15 kV y el Edificio Caseta II, igualmente anterior a 1960, con una superficie de 35,75 m², en cuyo interior se ubica el centro de transformación CT2.
- Una balsa de almacenamiento de agua, con una superficie de 1.842 m², ejecutada sobre la parcela, sin que se acredite la existencia de licencias o autorizaciones urbanísticas para su implantación.

El suelo se encuentra clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección, categoría 9.7 "Regadíos entre viñas". En consecuencia, resulta de aplicación el régimen jurídico previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en relación con las actuaciones proyectadas en suelos sujetos a un régimen de especial protección.

A continuación, la ponente pasa a explicar los parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios.

A la vista de los antecedentes expuestos y conforme a lo dispuesto en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero; el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio; y el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, *se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, en ejercicio de su competencia, otorgue calificación urbanística favorable a la legalización del "Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo, con vertido cero y una potencia de 132 kWp", promovido por Jose Carlos Henríquez de Luna, ubicada en el Polígono 140, parcela agrícola número 6 (ref. catastral 13005A140000060000SF), del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), conforme a las características técnicas y funcionales recogidas en el proyecto presentado y con sujeción al siguiente contenido:*

Características de la actividad:





Uso:	Instalación fotovoltaica de 132 kWp sobre suelo y línea BT subterránea para evacuación a instalación existente: captación de agua, bombeo, 2 centros de transformación CT, instalación de riego en parcela y balsa de agua. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Polígono 140, parcela 6 (referencia catastral nº 13005A140000060000SF)
Superficie parcela:	142,1033 Ha. (1.421.033 m ²)
Superficie vinculada:	5.000,00 m ²
Ocupación:	2.037,94 (módulos) 17,20 cableado BT (servidumbre subterránea) 30,08 (caseta I CT y bombeo) - 35,75 (caseta II CT) 1.842 (balsa de agua) 3.962,27 m ² / 5.000,00 m ² < 80%
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.7 Regadíos entre viñas
Altura máxima:	0,72 m
Retranqueos:	91,5 m > 5 m a lindero 387,8 m > 15 m eje de caminos o vías de acceso

Condiciones para su materialización:

La efectiva materialización de la actuación autorizada queda supeditada al cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas en los informes emitidos por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como de las determinaciones contenidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente administrativo.

Adicionalmente, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá proceder a:

1. *Comprobación registral y catastral.* Verificar la inscripción registral de la afección real de la finca vinculada a la actividad objeto de calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), asegurando que las fincas registrales afectadas se correspondan plenamente con las parcelas catastrales sobre las que recae la presente autorización.
2. *Prestación de garantía.* Requerir a los interesados la constitución de garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la licencia urbanística, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 17.d) del RSR y 63.1.2.º d) del TRLOTAU. Dicha garantía podrá formalizarse en cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación vigente y tendrá por objeto asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la calificación y en la licencia urbanística. Sin la





constitución de la garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras ni adquirirán plena eficacia los actos administrativos que las legitiman.

- 3. Reforestación e integración paisajística. Determinar la superficie de terrenos objeto de reforestación mediante especies arbóreas autóctonas, o, en su defecto, la aplicación de medidas de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, conforme a lo previsto en el artículo 38.1.2.º del RSR. Con el fin de preservar los valores naturales y agrarios del entorno, podrán establecerse barreras vegetales perimetrales que favorezcan la integración paisajística de la actuación mediante especies arbóreas autóctonas.*
- 4. Caducidad y eficacia. Advertir expresamente que la caducidad de la licencia urbanística de obras implicará la caducidad automática de la calificación urbanística, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.*
- 5. Verificación y control. Comprobar el cumplimiento íntegro de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, así como de las derivadas de los informes sectoriales vinculantes y de la normativa urbanística y sectorial aplicable, conforme a los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.*
- 6. Procede determinar, a la vista de la documentación aportada y acreditativa de las obras efectivamente ejecutadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que resulten procedentes, de conformidad con lo dispuesto en el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).*

En particular, deberá acreditarse la existencia de licencia municipal respecto de todos los elementos integrantes del sistema de riego, incluyendo la edificación que alberga la captación, las bombas de impulsión, la instalación de la balsa de agua y los pivots de riego. Sobre la base de la documentación que se aporte a tal efecto, se procederá, en su caso, a la legalización urbanística de la totalidad de los sistemas que integran la instalación de riego.

La eficacia de la calificación urbanística queda asimismo condicionada a la obtención de los informes y resoluciones sectoriales favorables preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 63.1.2.º del TRLOTAU.

Dicha comprobación deberá efectuarse en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística municipal, cuya resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en cumplimiento del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 34/2011, de 26 de abril).

En la citada resolución, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística y en los informes sectoriales que la integran, remitiendo dicha





verificación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos de control, constancia y archivo.

Abierto turno de preguntas no se plantea cuestión alguna siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

11. Calificación urbanística para la instalación de Planta Solar Fotovoltaica y su línea de evacuación en la Entidad Local Menor de Cinco Casas, perteneciente al término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 32/25 CR).

El promotor de la actuación es Ibersolar III, S.L.U, y el proyectista Roberto Felipe Rodríguez, ingeniero industrial, estando fechado el documento en septiembre de 2024.

Es objeto del presente informe proponer a la Comisión otorgar calificación urbanística para la ejecución del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica (PSF) “El Pozo”, promovido por Ibersolar III, S.L.U., el cual se integra por los siguientes elementos e infraestructuras: la planta solar fotovoltaica PSF “El Pozo”, así como su infraestructura de evacuación, compuesta por una Línea Subterránea de Media Tensión de 15 kV y una Línea Aérea de Media Tensión.

Se exhibe en diapositiva el marco jurídico aplicable, entre otros, el Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan así como el procedimiento seguido.

La actuación proyectada tiene por objeto la construcción de una planta solar fotovoltaica, con una potencia nominal de 1.100 kWn, a implantar en la parcela 43 del polígono 89, sita en el término municipal de Cinco Casas, entidad local perteneciente al municipio de Alcázar de San Juan,

La infraestructura de evacuación de la Planta Solar Fotovoltaica (PSF) “El Pozo” discurrirá a través de diversas parcelas, todas ellas pertenecientes al polígono 89, conforme al trazado definido en el proyecto técnico aportado.

La finalidad de la instalación proyectada es la producción de energía eléctrica para su venta y distribución, incorporando la energía generada a la Red Eléctrica, mediante su evacuación al punto de conexión autorizado.

La planta solar fotovoltaica estará integrada por módulos fotovoltaicos de silicio monocristalino, con dimensiones unitarias de 2.382 x 1.134 milímetros y potencia nominal de 600 Wp por módulo. El conjunto estará compuesto por 2.016 módulos fotovoltaicos, organizados en grupos de 42 paneles, que se dispondrán sobre seguidores solares con orientación norte-sur y giro automático este-oeste. La estructura soporte será de acero, cimentada mediante hincas directas sobre el terreno de postes metálicos galvanizados en caliente.





La totalidad de la planta solar fotovoltaica se implanta sobre terrenos de titularidad privada, sin afección a dominio público ni necesidad de establecer servidumbres de paso ajenas a la propiedad. No obstante, la línea de evacuación discurrirá bajo diversas parcelas colindantes, así como bajo caminos de dominio público, conforme al trazado definido en el proyecto técnico.

La conversión de corriente continua en corriente alterna trifásica se llevará a cabo mediante la instalación de diez inversores de potencia, que se dispondrán a la intemperie, anclados a las estructuras soporte de los paneles fotovoltaicos. Cada inversor recibirá dos cadenas de 21 módulos fotovoltaicos, garantizándose de este modo la adecuada compatibilidad técnica del sistema.

La potencia nominal del sistema se establece en 1.100 kWn, mientras que la potencia pico instalada asciende a 1.209,60 kWp.

La conexión de los distintos strings de la planta solar fotovoltaica se realizará mediante canalizaciones subterráneas, ejecutadas a través de zanjas con anchuras variables comprendidas entre 40 y 80 centímetros y con profundidades máximas de hasta 132 centímetros.

La línea de evacuación subterránea de media tensión, que discurrirá por diversas parcelas del polígono 89, se ejecutará mediante la apertura de una zanja con un desarrollo total de 1.437 metros lineales, con dimensiones aproximadas de 60 centímetros de anchura y 103 centímetros de profundidad, de conformidad con lo previsto en el proyecto técnico.

Dicha línea de evacuación tendrá su origen en el centro de transformación situado en el extremo de la Planta Solar Fotovoltaica, discurriendo a través de las parcelas relacionadas en la Tabla 1, hasta su conexión con la torre de alta tensión ubicada en la parcela 24.

A la vista de los antecedentes expuestos y conforme a lo dispuesto en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero; el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio; y el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, en ejercicio de su competencia, *otorgue calificación urbanística favorable para la ejecución del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica (PSF) "El Pozo" en Polígono 89, parcela 43 y enumeradas en la Tabla 1, en la Entidad Local Menor de Cinco Casas, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), conforme a las características técnicas y funcionales recogidas en el proyecto presentado y con sujeción al siguiente contenido:*

Características de la actividad:





Uso	Dotacional privado equipamiento energético.
Emplazamiento	PSF: Polígono 89, Parcela 43 Línea de evacuación: Polígono 89, Parcelas 43, 13, 14, 38, 39, 40, 41, 42, 9004, 9006, 9013 y 24
Clasificación del suelo	Suelo rústico no urbanizable de protección estructural. Subcategoría agrícola (SRNUEP-A)
Sup. parcelas	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.
Sup. vinculada a calificación	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.
Ocupación s/ superficie mínima:	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.
Altura máxima:	Vallados: 2,50 m CT 2,585
Retranqueos:	Distancia a linderos: 12,7 m Distancia a eje de camino: > 15 m

Condiciones para su materialización

La efectiva materialización de la actuación autorizada queda supeditada al cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas en los informes emitidos por la Entidad Local Menor de Cinco Casas, así como de las determinaciones contenidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente administrativo.

Adicionalmente, la Entidad Local Menor de Cinco Casas deberá proceder a:

1. Comprobación registral y catastral. Verificar la inscripción registral de la afección real de la finca vinculada a la actividad objeto de calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), asegurando que las fincas registrales afectadas se correspondan plenamente con las parcelas catastrales sobre las que recae la presente autorización.

2. Prestación de garantía. Requerir a los interesados la constitución de garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la licencia urbanística, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 17.d) del RSR y 63.1.2.º d) del TRLOTAU. Dicha garantía podrá formalizarse en cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación vigente y tendrá por objeto asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la calificación y en la licencia urbanística. Sin la constitución





de la garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras ni adquirirán plena eficacia los actos administrativos que las legitiman.

3. Fijar un canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuible por la calificación urbanística, equivalente al tres por ciento (3 %) del coste real y efectivo de las instalaciones, construcciones u obras del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.3.b) del TRLOTAU, correspondiendo un dos por ciento (2 %) a los municipios afectados y el uno por ciento (1 %) restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

4. Reforestación e integración paisajística. Determinar la superficie de terrenos objeto de reforestación mediante especies arbóreas autóctonas, o, en su defecto, la aplicación de medidas de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, conforme a lo previsto en el artículo 38.1.2.º del RSR. Con el fin de preservar los valores naturales y agrarios del entorno, podrán establecerse barreras vegetales perimetrales que favorezcan la integración paisajística de la actuación mediante especies arbóreas autóctonas.

5. Caducidad y eficacia. Advertir expresamente que la caducidad de la licencia urbanística de obras implicará la caducidad automática de la calificación urbanística, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.

6. Verificación y control. Comprobar el cumplimiento íntegro de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, así como de las derivadas de los informes sectoriales vinculantes y de la normativa urbanística y sectorial aplicable, conforme a los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.

7. Procede determinar, a la vista de la documentación aportada y acreditativa de las obras efectivamente ejecutadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que resulten procedentes, de conformidad con lo dispuesto en el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).

En particular, deberá acreditarse la existencia de licencia municipal respecto de todos los elementos integrantes del sistema de riego, incluyendo la edificación que alberga la captación, las bombas de impulsión, la instalación de la balsa de agua y los pivots de riego. Sobre la base de la documentación que se aporte a tal efecto, se procederá, en su caso, a la legalización urbanística de la totalidad de los sistemas que integran la instalación de riego.

La eficacia de la calificación urbanística queda asimismo condicionada a la obtención de los informes y resoluciones sectoriales favorables preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 63.1.2.º del TRLOTAU.





Dicha comprobación deberá efectuarse en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística municipal, cuya resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en cumplimiento del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 34/2011, de 26 de abril).

En la citada resolución, la Entidad Local Menor de Cinco Casas deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística y en los informes sectoriales que la integran, remitiendo dicha verificación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos de control, constancia y archivo.

Finalizada la exposición de la propuesta, y no planteándose ninguna cuestión en el turno de preguntas, es aprobada la misma por unanimidad de los miembros.

12. Calificación urbanística para la modificación de línea eléctrica de alta tensión aéreo-subterránea LAT 132 kV de evacuación de la planta solar fotovoltaica FV Barcience, en los términos municipales de Toledo y Bargas (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º SR 12/20 TO MOD).

El objeto de la presente calificación urbanística consiste en la modificación de la línea eléctrica de alta tensión aéreo-subterránea (LAT) de 132 kV, destinada a la evacuación de la energía producida por la planta solar fotovoltaica FV Barcience, cuyo trazado se desarrolla a través de los términos municipales de Toledo y Bargas, en la provincia de Toledo.

Se exhibe en diapositiva el régimen jurídico aplicable, entre otros, Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, y las Normas Subsidiarias tipo b (NNSS-b) de Bargas.

La promotora de la presente calificación urbanística es la mercantil Iberdrola Renovables Castilla-La Mancha, S.A. que con fecha 12 de mayo de 2021, suscribió un Convenio con i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. mediante el cual se autorizaba el uso provisional de dicha infraestructura y se establecía el compromiso de ejecución, por parte de IBERCAM, de una línea de evacuación propia y definitiva, constituyendo esta última el objeto material de la actuación sometida a la presente calificación urbanística.

La planta solar fotovoltaica FV Barcience obtuvo calificación urbanística otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 10 de julio de 2020. Para la evacuación de la energía generada, se ejecutó una línea eléctrica que conecta la subestación ST FV Barcience, discurriendo sobre los apoyos 9 a 3, mediante entronque en los apoyos 2 y 1 de una línea aérea de alta tensión de 132 kV existente y entonces en desuso, la cual, a su vez, enlaza con el apoyo 30 de otra línea de conexión con la subestación ST Bargas, siendo titular de la totalidad de dichas infraestructuras la mercantil i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.





El Segundo Modificado al Proyecto de Ejecución tiene por objeto el rediseño del trazado definitivo de la línea de conexión a partir del apoyo 3, el cual pasa a configurarse como apoyo de transición aéreo-subterráneo, adoptando la tipología de “fin de línea”. Desde dicho apoyo se proyecta una línea subterránea de 132 kV, con una longitud aproximada de 1.458 metros, que discurre hasta el nuevo apoyo 3 BIS, concebido igualmente como apoyo de transición subterránea-aérea, continuando posteriormente el trazado en aéreo durante unos 616 metros, hasta su conexión con la subestación de distribución ST Bargas, titularidad de i-DE.

La longitud total afectada asciende a 1.947 metros en el término municipal de Toledo y 127 metros en el término municipal de Bargas (Toledo), resultando una longitud total aproximada de 2.074 metros.

Las características técnicas de la instalación proyectada son las siguientes:

- Rediseño del trazado de la línea a partir del apoyo 3, que se configura como apoyo de transición aéreo-subterráneo, adoptando la condición de fin de línea.
- Ejecución de una nueva línea subterránea de 132 kV desde el apoyo 3 hasta el nuevo apoyo 3 BIS, de simple circuito, dispuesta en canalización bajo tubo de diámetro 250 mm hormigonada, con dos cámaras de empalme, y una longitud total de 1.519 metros.
- Ejecución de una nueva línea aérea de 132 kV, que cruza las carreteras N-403 y TO-21, hasta su conexión con la posición a construir en la ST Bargas, integrada por tres apoyos.
- Apoyos 3 BIS, 2 BIS y 1 BIS, con alturas totales de 28,50 m, 30 m y 36 m, respectivamente, ejecutados en celosía metálica de sección cuadrada, normalizados por la compañía.
- Desconexión del apoyo 3, propiedad de IBERCAM, respecto del apoyo 2, propiedad de i-DE, y desmantelamiento de la catenaria existente entre los apoyos 3 y 2, con una longitud de 128 metros.
- Desconexión de la catenaria propiedad de i-DE correspondiente a la conexión actual desde el apoyo 2 hasta el entronque con el apoyo 30, así como el desmantelamiento de la catenaria entre los apoyos 2 y 30 y el desmontaje de los apoyos 2 y 1.

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) previsto asciende a 1.197.431,36 euros.

Se muestra en diapositiva la tramitación administrativa seguida para la presenta calificación urbanística, procediendo la ponente a detallar los principales parámetros urbanísticos, tanto los derivados de la propuesta técnica como los exigidos reglamentariamente.

A la vista de los antecedentes y fundamentos expuestos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que *acuerde el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada para la modificación de la*





línea eléctrica de alta tensión aéreo-subterránea (LAT) de 132 kV, correspondiente a la infraestructura de evacuación de la planta solar fotovoltaica FV Barcience, que discurre por los términos municipales de Toledo y Bargas (provincia de Toledo), con sujeción a las características técnicas, constructivas y funcionales definidas en el proyecto presentado.

Características de la actividad:

Uso	Dotacional privado equipamiento energético: infraestructura de evacuación.
Emplazamiento	<i>Línea subterránea de evacuación:</i> <ul style="list-style-type: none">• polígono 8, parcelas 5, 11, 9005, 6 y 9001• polígono 7, parcelas 9006 y 1 del término municipal de Toledo <i>Línea aérea de evacuación:</i> <ul style="list-style-type: none">• polígono 7, parcelas 1, 9007, 36 y 9003• polígono 5, parcelas 9006 y 9005 del término municipal de Toledo• polígono 23, parcelas 9006 y 4 del término municipal de Bargas
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y no urbanizable de especial protección en los términos municipales de Toledo y Bargas.
Sup. parcelas	Las reflejadas en el proyecto y en la memoria urbanística.
Sup. vinculada a calificación	La superficie de las parcelas afectadas ocupada por las instalaciones según proyecto y memoria urbanística.

Condiciones para su materialización:

La efectiva materialización de la actuación queda sujeta al cumplimiento íntegro de las condiciones determinadas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Toledo y de Bargas, así como de las prescripciones establecidas en los informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente administrativo, entre ellas, de manera expresa, el cumplimiento de las condiciones impuestas en la Resolución de 3 de diciembre de 2020 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto, así como de su informe de actualización de fecha 22 de octubre de 2024.

Asimismo, corresponderá a los ayuntamientos afectados, en el ámbito de sus respectivas competencias, la verificación, exigencia y control de las siguientes actuaciones y extremos:

- 1. Comprobar la inscripción registral de la afección real de las fincas vinculadas a la actividad objeto de calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), verificando expresamente que las fincas registrales afectadas, una vez practicada dicha inscripción, se corresponden materialmente con las parcelas sobre las que recae la presente calificación urbanística.*





2. *Exigir a los interesados la constitución de garantía, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras ejecutadas en cada municipio, en los términos previstos en el artículo 63.1.2.º.d) del TRLOTAU y en el artículo 17 del RSR, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las condiciones legítimas de la actuación autorizada.*
3. *Fijar un canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuible por la calificación urbanística, equivalente al cuatro por ciento (4 %) del coste real y efectivo de las instalaciones, construcciones u obras del proyecto, correspondiendo un dos por ciento (2 %) a los municipios afectados y el dos por ciento (2 %) restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.3.c) del TRLOTAU.*
El canon municipal se repartirá entre los ayuntamientos afectados tomando como referencia el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del proyecto de ejecución presentado, de modo que el cuarenta por ciento (40 %) se distribuirá a partes iguales y el sesenta por ciento (60 %) restante en proporción a la superficie afectada en cada término municipal.
4. *Advertir expresamente que la caducidad de la licencia de obras determinará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística otorgada, conforme a lo dispuesto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.*
5. *Comprobar el cumplimiento efectivo de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los condicionantes contenidos en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, de conformidad con lo previsto en los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.*

La eficacia de la calificación urbanística queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.1.2.º del TRLOTAU, extremo que deberá verificarse en el procedimiento de otorgamiento de las licencias municipales. Dichas resoluciones deberán ser notificadas a la Consejería de Fomento, conforme a lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, debiendo pronunciarse los Ayuntamientos de Toledo y Bargas, de forma expresa, sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, dando debida cuenta de ello a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tras la exposición, el Vicepresidente segundo concede turno de preguntas, no planteándose ninguna, resultando aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

13. Autorización Provisional para la instalación de estructura destinada a cartelería en la Carretera de Herencia 85(A), en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad





Real). Emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Expediente n.º AP 23/25 CR).

Se propone a la Comisión emitir informe previo a la concesión de la preceptiva licencia urbanística municipal, en relación con la autorización provisional para la implantación de una estructura destinada a cartelería publicitaria, proyectada en la parcela sita en la Carretera de Herencia n.º 85 A, ubicada en el término municipal de Alcázar de San Juan. La actuación se localiza en suelo clasificado como urbano no consolidado, integrado en la Unidad de Actuación UA-15, conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente en dicho municipio.

El promotor de la actuación es Matius Publicidad, S.L. y el proyectista Gustavo Adolfo Gómez Valadés, arquitecto. La documentación está fechada en diciembre de 2024 y visada el 20 de enero de 2025.

Se proyecta el marco jurídico aplicable, entre ellos, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, aprobada definitivamente mediante acuerdo de comprobación de la Delegación Provincial de Política Territorial de fecha 27 de mayo de 1992, así como el texto refundido de sus Normas Urbanísticas, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real de 26 de enero de 2021, y la Ordenanza municipal reguladora de la Publicidad Exterior, aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan de fecha 30 de julio de 2024.

Se muestra igualmente en pantalla el procedimiento administrativo tramitado.

La actuación objeto de la solicitud de autorización provisional consiste en la implantación de tres conjuntos de soportes estructurales destinados a cartelería publicitaria de gran formato, configurados mediante cerchas verticales de dos geometrías y tipologías diferenciadas, ejecutadas a partir de estructura de perfilera de acero arriostrada en dos direcciones, y ancladas a cimentación mediante zapatas de hormigón armado. La altura total de las estructuras alcanza los 8,20 metros, disponiéndose una altura libre mínima de paso bajo las mismas de 2,20 metros.

Las citadas estructuras se proyectan más allá de la línea límite de edificación, con un retranqueo de 11 metros respecto del límite de la explanación actual de la carretera CM-3165 a Herencia, vía actualmente cedida con carácter de travesía al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, denominada Avenida Adolfo Suárez. Uno de los soportes, identificado como valla tipo 1, se sitúa centrado en la parcela, mientras que el resto de las estructuras se proyectan sobre una zona arbolada existente al oeste del ámbito.

La superficie ocupada por las instalaciones asciende a 27,51 m² sobre una parcela con superficie catastral de 4.744 m².





Finalmente, se indica que no se define por parte de la propiedad el período de duración de la actividad solicitada.

El artículo 26.2 de la Ordenanza municipal reguladora de la Publicidad Exterior remite, para las actuaciones ubicadas en la zona 4, a lo dispuesto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU). A su vez, los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) establecen el régimen jurídico y los requisitos exigibles para la autorización de usos, obras y actividades de carácter provisional.

1. Carácter provisional y desmontabilidad de la instalación

De conformidad con la normativa citada, las obras y usos que se autoricen con carácter provisional deberán ser desmontables o demolibles, sin que su retirada ocasione perjuicios al entorno ni al medio físico en el que se implanten. En relación con este extremo, el proyecto técnico aportado recoge los siguientes aspectos relevantes:

- La estructura proyectada se concibe de modo que permite su desmontaje de forma sencilla, sin necesidad de actuaciones constructivas complejas. No obstante, no se incorpora un Plan específico de Desmantelamiento, ni se acompaña presupuesto estimativo de las operaciones necesarias para la retirada de la instalación una vez finalizada su vigencia.

2. Compatibilidad con el planeamiento urbanístico

La normativa aplicable exige que el uso, obra o actividad objeto de autorización provisional no se encuentre expresamente prohibido por el planeamiento territorial o urbanístico, ni dificulte o condicione la ejecución de la ordenación prevista.

En este sentido, la parcela afectada por la actuación se encuentra clasificada como suelo urbano no consolidado, integrada en la Zona de Ordenación 2.2 “Industria de servicios”. Además de los usos industriales característicos, la correspondiente ficha de ordenación contempla otros usos compatibles, sin que se definan usos expresamente prohibidos.

Asimismo, el proyecto contempla limitación de una franja frontal de 11 metros, correspondiente al dominio público y servidumbre de la carretera CM-3165, sometidos a autorización y canon autonómico por ocupación. Al tratarse de una parcela con superficie superior a 2.500 m², se exigen retranqueos laterales mínimos de 3 metros.

3. Exclusión de usos residenciales

De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística, los usos provisionales autorizables no podrán, en ningún caso, tener carácter residencial. En el supuesto analizado, la actuación proyectada no incorpora ni comporta uso residencial alguno, ajustándose a dicha exigencia.

4. Condiciones adicionales

En todo caso, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 18 del RDU, las obras ejecutadas para la implantación de usos provisionales deberán limitarse a las mínimas





imprescindibles para permitir la existencia de instalaciones fácilmente desmontables. Asimismo, deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial aplicable, así como de los requisitos adicionales que, en su caso, resulten exigibles conforme a la normativa sobre edificación.

A la vista de cuanto antecede, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y 18.1 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de *informe favorable a la autorización provisional para la instalación de una estructura destinada a cartelería publicitaria en la parcela sita en la Carretera de Herencia n.º 85 A, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)*.

Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia de la autorización provisional será de CUATRO (4) años, computados desde la fecha de concesión de la licencia urbanística municipal, sin perjuicio de la necesidad de obtención de cuantas autorizaciones, informes o pronunciamientos sectoriales resulten legalmente exigibles, que deberán ser recabados por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de dicha licencia.

Consideraciones dirigidas al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan:

Se recuerda al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan que:

- La licencia urbanística podrá ser revocada en cualquier momento, sin derecho a indemnización, siempre que la Administración municipal lo acuerde de forma motivada. En tal supuesto, la persona titular de la licencia deberá cesar de inmediato la actividad y proceder, a su exclusiva costa y dentro del plazo que se determine, a la demolición o desmontaje de las obras o instalaciones autorizadas, previa comunicación municipal expresa.*
- La eficacia de la licencia quedará condicionada a la aceptación expresa y previa de todas las condiciones impuestas por parte de los destinatarios de la misma, así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la normativa vigente. En aquellos supuestos en que la entidad o complejidad de las obras lo justifique, el Ayuntamiento podrá imponer como condición previa al otorgamiento de la autorización la constitución de una garantía, por el importe estimado de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado, garantía que será determinada tras la valoración de los Servicios Técnicos Municipales, con audiencia al interesado. La prestación de dicha garantía no eximirá, en ningún caso, al titular de la licencia de la obligación de asumir los costes adicionales que pudieran derivarse de la demolición o erradicación efectiva.*
- Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial*





aplicable, así como de cualesquiera otros requisitos que resulten exigibles conforme a la legislación vigente en materia de edificación.

Condiciones de carácter ambiental

- *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del TRLOTAU, relativo al contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, se recuerda el deber de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones necesarias para evitar riesgos de erosión, así como riesgos para la seguridad o la salud públicas, y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental.*
En particular, conforme a lo previsto en el artículo 24.2 del TRLOTAU, relativo a las reservas de suelo para zonas verdes como previsión mínima de suelo dotacional público en suelo urbano no consolidado, se establece que: “En los ámbitos o sectores industriales este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO₂, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.”
En aplicación indirecta de dicho mandato legal, se exigirá la reubicación de las estructuras proyectadas fuera de las zonas ocupadas por arbolado existente, condicionándose el otorgamiento de la licencia municipal al mantenimiento íntegro de los ejemplares arbóreos actualmente existentes.
- *Asimismo, deberá respetarse un retranqueo lateral máximo de 3 metros, de conformidad con las normas particulares contenidas en la ficha correspondiente a la Zona de Ordenación 2.2 “Industria de servicios”.*

Finalizada la exposición, se abre turno de preguntas interviniendo Ángel Aulló interesando información sobre la existencia de programación de la unidad de actuación, indicando la ponente que no ha sido objeto de programación.

No formulándose más cuestiones, se aprueba la propuesta por unanimidad.

14. Autorización Provisional para la instalación de marquesina de protección del andén de carga y descarga de camiones de la fábrica de cableado de sistemas eléctricos de automóviles, en la parcela 54 del polígono 56 del término municipal de Cuenca. Emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Expediente n.º AP 1/26 CU).

Se propone a la Comisión informar, con carácter previo a la concesión de la preceptiva licencia urbanística municipal, la autorización provisional para la instalación de una marquesina de protección del andén de carga y descarga de camiones de la fábrica de cableado de sistemas eléctricos para automóviles, a implantar en la parcela 54 del polígono 56, sita en el término municipal de Cuenca.





El suelo afectado se encuentra clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente del municipio de Cuenca como suelo no urbanizable, por lo que en virtud de la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en correspondencia con la disposición transitoria segunda del Reglamento de Suelo Rústico, el régimen urbanístico de aplicación será el régimen establecido para el suelo rústico en dicha Ley.

La autorización de usos y obras justificadas de carácter provisional y desmontable en suelo rústico, urbanizable y urbano no consolidado requiere, con carácter previo, la emisión de informe favorable por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al tratarse de un municipio con población de derecho superior a 20.000 habitantes.

El promotor de la actuación es Sumitomo Electric Bordnetze Spain, S.L.U., el proyectista Eduardo Rubio Huertas y José Carlos Martínez López, ingeniero de caminos, canales y puertos y arquitecto respectivamente. El documento está fechado en julio de 2025.

Se proyecta el marco jurídico aplicable, entre otros, el Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca y la Modificación Puntual n.º 44 del mismo relativa a la modificación del Capítulo 5º de sus Normas Urbanísticas, que regula las condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable, así como la tramitación llevada a cabo en el seno del procedimiento administrativo.

La actuación objeto de la solicitud de autorización provisional consiste en la implantación de una marquesina o pérgola metálica, inclinada a un solo agua, destinada a cubrir el andén exterior de carga y descarga de una instalación industrial dedicada a la fabricación de sistemas de cableado eléctrico de alto voltaje para vehículos eléctricos, integrada en la cadena productiva del sector de la automoción y ubicada en el entorno del polígono industrial Los Palancares, en el término municipal de Cuenca.

El programa de necesidades se orienta a la mejora funcional y operativa del área logística de la instalación, mediante la ejecución de un andén cubierto de carga y descarga que permita optimizar las operaciones de entrada y salida de mercancías, proteger los productos frente a las inclemencias meteorológicas y mejorar las condiciones de trabajo del personal, garantizando en todo caso su adecuada integración con los accesos logísticos existentes y el respeto a los condicionantes funcionales y productivos de la fábrica.

Desde el punto de vista constructivo, la estructura se resuelve mediante pórticos metálicos de gran luz, apoyados sobre zapatas de hormigón, sin apoyos intermedios, lo que permite una plena maniobrabilidad de camiones y equipos de carga y descarga. La cubrición de la marquesina se ejecuta mediante chapa de acero galvanizado o panel sándwich con aislamiento, alcanzando una altura de 5,30 metros hasta alero y una altura máxima a cumbre de 7,47 metros.





La parcela presenta la condición de explanada nivelada y pavimentada en la práctica totalidad de su superficie, con un desnivel apreciable respecto del terreno natural. El pavimento exterior está constituido mayoritariamente por solera de hormigón semipulido, complementada en parte por aglomerado asfáltico.

La superficie ocupada por la marquesina, según el proyecto técnico, es de 31,95 metros por 11,85 metros, lo que supone una ocupación total de 375 m², sobre una parcela con una superficie catastral de 14.016 m², siendo la superficie catastral ocupada por las edificaciones existentes de 7.040 m².

El acceso a la parcela se realiza a través de un vial pavimentado de anchura variable, con una anchura mínima de 8,90 metros, que parte de la carretera CM-220 (antigua N-420). Dicho vial constituye una servidumbre de paso para el solar situado entre la carretera y la parcela 54, con una superficie total ocupada de 2.233 m².

La nave industrial existente dispone de Licencia de Actividad en vigor para la "Fabricación automatizada de cableado para el funcionamiento de sistemas eléctricos de automóviles", otorgada mediante Decreto n.º 5913/2023, de 13 de octubre de 2023, solicitándose en el presente expediente licencia provisional exclusivamente para la marquesina exterior descrita.

Los artículos 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) configuran el régimen jurídico aplicable a la autorización de usos, obras y actividades de carácter provisional, estableciendo como elementos definidores esenciales su no prohibición por el planeamiento, su compatibilidad con la ejecución futura del mismo, así como su carácter temporal, desmontable o demolible, sin derecho a indemnización. Adicionalmente, en ningún caso se autorizan los usos residenciales.

En aplicación directa de dicho marco normativo, la actuación proyectada debe analizarse, en primer término, desde la perspectiva de su provisionalidad objetiva y funcional, así como de su reversibilidad material.

1. Carácter provisional y desmontabilidad de la instalación

De conformidad con lo exigido en el artículo 18.2 del RDU, las obras autorizables con carácter provisional han de ser desmontables o demolibles sin causar perjuicio alguno al entorno ni al medio en el que se implanten. A este respecto, el proyecto técnico y la documentación justificativa aportada acreditan suficientemente los siguientes extremos:

- La estructura proyectada se concibe como una marquesina ligera, resuelta mediante pórticos metálicos de gran luz, apoyados sobre zapatas de hormigón ejecutadas sobre una plataforma ya pavimentada, sin generación de nuevas transformaciones del suelo natural.





- La ausencia de cerramientos laterales, la independencia funcional respecto de la edificación principal y la ejecución mediante elementos normalizados atornillados permiten su desmontaje íntegro con medios ordinarios, sin afección estructural ni alteración irreversible del espacio en el que se implanta.
- La actuación se localiza exclusivamente sobre superficies previamente urbanizadas y destinadas a operaciones logísticas, de modo que ni su implantación ni su eventual retirada comportan impactos adicionales sobre el territorio, el paisaje o los valores ambientales del entorno.

No obstante, no se acompaña al expediente un Plan de Desmantelamiento específico, ni un presupuesto estimado de demolición o retirada, circunstancia que, en su caso, podrá ser subsanada o completada en sede municipal, al amparo de lo previsto en el artículo 18.7 del RDU, mediante la exigencia de garantía económica si la entidad de la actuación así lo aconseja.

2. Justificación funcional de la provisionalidad

La provisionalidad de la marquesina no responde a un criterio meramente formal, sino que se encuentra directamente vinculada a la organización productiva y logística actual de la instalación industrial, así como a su planificación estratégica de crecimiento y expansión.

La documentación aportada pone de manifiesto que:

- La nave industrial fue adquirida ya construida, condicionando la ubicación exterior de los muelles de carga y descarga, los cuales carecen de protección frente a los agentes climáticos.
- Las operaciones logísticas —críticas para una actividad vinculada a la fabricación de arneses de alto voltaje para vehículos eléctricos— se ven actualmente afectadas por episodios de lluvia, viento, nieve o calor extremo con repercusión directa en la eficiencia operativa, la seguridad laboral y la calidad del producto.
- La imposibilidad de reubicar dichas operaciones dentro del perímetro actual de la nave refuerza la necesidad inmediata y transitoria de una solución técnica que garantice la continuidad productiva.

La marquesina proyectada constituye, por tanto, una respuesta funcional, necesaria y proporcionada, concebida exclusivamente para cubrir una fase intermedia del desarrollo industrial de la empresa, hasta que resulte viable una reordenación integral de los espacios logísticos vinculada al eventual desarrollo urbanístico del ámbito PERI-7, al sur de la parcela.

No habiéndose señalado expresamente en la solicitud un plazo determinado de vigencia para la autorización provisional, se estima procedente fijar dicho plazo en CUATRO (4) AÑOS, en aplicación subsidiaria del artículo 19.1.c) del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, norma conforme a la cual se definió la programación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, y que resulta aplicable en cuanto no ha sido expresamente derogada y en lo que no se opone a la legislación urbanística autonómica vigente.





La fijación de este plazo se considera razonable y proporcionada, en la medida en que permite la eventual tramitación, aprobación, ejecución y recepción definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, sin comprometer la eficacia del régimen de provisionalidad que caracteriza a la actuación autorizada.

Todo ello sin contradicción alguna con lo dispuesto en el artículo 172.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que faculta expresamente a la Administración actuante para acordar, en cualquier momento, el cese del uso provisional y el desmontaje o demolición de la obra autorizada, sin que nazca derecho a indemnización a favor del titular, con independencia del plazo inicialmente fijado en la licencia.

3. Condiciones de seguridad, calidad y protección

La actuación proyectada se justifica asimismo desde la perspectiva de la seguridad industrial y laboral, así como de la protección de la materia prima y de los equipos, extremos especialmente relevantes en una actividad vinculada a componentes eléctricos de alto voltaje (AV/HV).

En particular, la documentación acredita que:

- La exposición a la humedad durante las operaciones de carga y descarga compromete la integridad del producto, afectando a estándares de calidad exigidos por los fabricantes de equipos originales (OEM).
- La protección de los operarios frente a riesgos derivados de condiciones meteorológicas adversas resulta indispensable para cumplir los requisitos internos de seguridad y salud laboral impuestos por la empresa matriz.
- La maquinaria auxiliar de logística (carretillas, plataformas) requiere condiciones mínimas de protección para evitar deterioros prematuros y riesgos operativos.

La marquesina propuesta contribuye a crear un entorno controlado y seguro, cumpliendo con las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial, en los términos del artículo 18.4 del RDU.

4. Compatibilidad urbanística y ausencia de prohibición expresa

Desde el punto de vista urbanístico, la parcela se encuentra clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca como Suelo No Urbanizable, categoría equiparable al Suelo Rústico del TRLOTAU.

Las Normas Urbanísticas del PGOU permiten en esta clase de suelo los usos industriales, conforme a su remisión a los artículos 11 y 12 del Reglamento de Suelo Rústico, por lo que la actuación:

- No se encuentra prohibida por el planeamiento urbanístico ni sectorial.
- No dificulta ni condiciona la ejecución futura del planeamiento, al tratarse de una instalación plenamente reversible.





- No introduce un uso residencial, quedando así excluida la prohibición del artículo 18.3.b) del RDU.

A la vista de los antecedentes obrantes en el expediente, de la documentación técnica y justificativa aportada, y del análisis efectuado conforme al marco normativo aplicable, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y 18.1 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de *informe favorable a la autorización provisional para la instalación de una marquesina de protección del andén exterior de carga y descarga de una instalación industrial dedicada a la fabricación de sistemas de cableado eléctrico de alto voltaje para vehículos eléctricos, vinculada a la cadena productiva del sector de la automoción, situada en la parcela 54 del polígono 56, en el Polígono Industrial Los Palancares, del término municipal de Cuenca.*

La actuación proyectada cumple íntegramente los requisitos establecidos en los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, al tratarse de una obra de carácter provisional, desmontable y no prohibida por el planeamiento urbanístico, que no dificulta ni compromete la ejecución de la ordenación territorial o urbanística vigente o futura, y que se implanta sobre un ámbito ya artificializado, sin afección permanente al suelo ni al entorno.

Asimismo, se constata que la actuación responde a una necesidad operativa, de seguridad y de calidad debidamente acreditada, vinculada a la optimización de la logística industrial, a la protección de materiales sensibles y equipos, y a la mejora de las condiciones de trabajo del personal, todo ello en el marco de una actividad industrial existente y legalmente implantada, dotada de licencia de actividad en vigor. Dicha actuación se integra en una estrategia empresarial coherente con el desarrollo industrial y logístico, sin introducir condicionantes irreversibles ni generar cargas urbanísticas permanentes sobre el territorio, y presenta un carácter plenamente reversible, quedando asumida la obligación de desmontaje o demolición sin derecho a indemnización cuando así lo requiera la Administración actuante.

En consecuencia, la actuación resulta urbanísticamente viable bajo el régimen de autorización provisional, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones, garantías y controles que correspondan establecer en el procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, así como de la observancia del resto de la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Se hace constar que el plazo de vigencia de la autorización provisional será de CUATRO (4) AÑOS, a contar desde la concesión de la correspondiente licencia urbanística, sin perjuicio de las





autorizaciones, informes o licencias sectoriales que, en su caso, deban recabarse con carácter previo por el Ayuntamiento.

Consideraciones dirigidas a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca

Se recuerda a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca que:

- La licencia podrá ser revocada en cualquier momento, sin derecho a indemnización, cuando así lo acuerde de forma motivada la Administración municipal, debiendo el titular cesar la actividad y proceder, a su costa y en el plazo otorgado, al desmontaje o demolición de las obras o instalaciones autorizadas, previa comunicación municipal.*
- La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de provisionalidad por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la normativa aplicable.*
- Cuando la entidad de las obras así lo aconseje, el Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa al otorgamiento de la autorización, la constitución de una garantía por el importe estimado de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado, determinada tras la valoración de los Servicios Técnicos Municipales y previa audiencia al interesado, sin que la prestación de dicha garantía exonere al titular de asumir los costes adicionales que pudieran derivarse de la demolición efectiva.*
- Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá verificarse el cumplimiento de las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que resulten exigibles por la legislación en materia de edificación.*

Tras la exposición, se concede a los miembros turno de preguntas en el que no se suscita ningún tipo de cuestión siendo aprobada la propuesta por unanimidad.

15. Autorización Provisional para vallado en la parcela 40.017 del polígono 8 del término municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Expediente n.º AP 21/25 TO).

El promotor es Florentino Moreno Ramos.

Se propone a la comisión informar, con carácter previo, la autorización provisional para la instalación de un vallado en la parcela 40.017 del polígono 8 sita en el término municipal de Talavera de la Reina. Siendo de aplicación el Plan de Ordenación Municipal aprobado el 29 de junio de 2010.

Se interesa la autorización provisional para la ejecución de una actuación de cerramiento parcial de la parcela 40.017 del polígono 8, consistente en la delimitación física de tres de sus lindes, concretamente los colindantes con las parcelas 9.019 (camino de acceso), 30.017 y 110.





La parcela afectada cuenta con una superficie total de 28.500 m² y se halla clasificada por el vigente Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina como Suelo Urbanizable (sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado). En consecuencia, resulta de aplicación el régimen jurídico propio de los usos y obras de carácter provisional previsto en la normativa urbanística vigente.

La actuación proyectada consiste en la instalación de un cerramiento perimetral mediante malla metálica cinegética pretensada, con una longitud total de 663 metros lineales y una altura uniforme de 2,00 metros, ejecutada en estricta conformidad con las prescripciones establecidas en el artículo 114.d) de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, que regulan las condiciones técnicas y constructivas de los cerramientos en la clase de suelo de que se trata.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172.1 del TRLOTAU, así como en el artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en suelo urbanizable podrán autorizarse, con carácter excepcional, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional (o Provincial) de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional y desmontable, siempre que concurren cumulativamente las condiciones legalmente establecidas.

En particular, el citado artículo 172.1 del TRLOTAU, en concordancia con el artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, exige:

- Que la actuación no se encuentre expresamente prohibida por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial aplicable, ni dificulte o condicione la ejecución de los instrumentos de planeamiento, debiendo constar de forma expresa en el acto autorizador el carácter provisional de la actuación.
- Que los usos provisionales autorizados cesen y las obras se desmonten o derriben, sin causar perjuicio al entorno, cuando así lo acuerde la Administración actuante o una vez transcurrido el plazo de vigencia fijado en la licencia.
- Que las obras ejecutadas sean las mínimas imprescindibles para permitir la instalación pretendida, acreditando su carácter fácilmente desmontable, y garantizando, en todo caso, el cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial y demás disposiciones aplicables.
- Que la eficacia de la autorización provisional quede supeditada a la aceptación expresa y previa de dichas condiciones por parte del solicitante, así como a su constancia registral en el Registro de la Propiedad, conforme a su normativa específica.

En el supuesto que nos ocupa, el promotor ha justificado la necesidad del cerramiento como actuación destinada a la delimitación y protección física de la propiedad, manifestando de forma expresa su plena conformidad con el carácter excepcional, provisional y desmontable de la instalación, consistente en postes metálicos y malla cinegética anudada de 2,00 metros de





altura, declarando que su desmontaje podrá efectuarse sin afección al entorno ni alteración sustancial del medio físico.

A la vista de cuanto antecede, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), en el artículo 18.1.a) del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como de conformidad con la competencia atribuida a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el artículo 9.1, letra x), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, se formula la siguiente propuesta:

- *Primero. Se propone que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emita informe favorable a la autorización provisional para la instalación de un vallado en la parcela 40.017 del polígono 8, con referencia catastral n.º 45166A008400170000EK y superficie de 28.500 m², sita en el término municipal de Talavera de la Reina, clasificada por el vigente Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbanizable Programado, con la finalidad de delimitar físicamente la propiedad en sus lindes, en los términos definidos en la documentación técnica obrante en el expediente.*
- *Segundo. La autorización provisional se otorgará por un plazo máximo de OCHO (8) AÑOS, sin perjuicio de las autorizaciones, informes sectoriales o licencias urbanísticas que, en su caso, deba recabar el Ayuntamiento de Talavera de la Reina con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, debiendo observarse todas las condiciones técnicas y jurídicas establecidas en los informes municipales incorporados al expediente administrativo.*
- *Tercero. Condiciones del régimen provisional. Se recuerda que, conforme a lo dispuesto en los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la autorización provisional quedará sujeta, en todo caso, a las siguientes condiciones esenciales:*
 - *Las obras proyectadas deberán cumplir estrictamente las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial aplicable, así como los requisitos establecidos en la normativa urbanística y de edificación que resulte de aplicación.*
 - *La licencia urbanística tendrá carácter esencialmente revocable, pudiendo ser dejada sin efecto en cualquier momento, mediante resolución motivada de la Administración municipal competente, sin derecho a indemnización a favor del titular.*
 - *La eficacia de la licencia urbanística provisional quedará supeditada a la aceptación previa, expresa y fehaciente de todas sus condiciones por parte del solicitante, así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la normativa reguladora aplicable.*





- *En atención a la naturaleza o entidad de las obras, el Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa al otorgamiento de la autorización, la constitución de una garantía económica por el importe estimado de las operaciones de desmontaje o demolición, previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales y con audiencia al interesado. La prestación de dicha garantía no eximirá al promotor de la obligación de asumir el coste íntegro de las actuaciones que, en su caso, resulten necesarias para la retirada efectiva de las obras o instalaciones autorizadas*

Finalizada la intervención, se otorga turno de preguntas no formulándose ninguna cuestión y siendo aprobada el acta por unanimidad de los miembros.

16. Autorización Provisional para obras de mantenimiento de una vivienda situada en la parcela 216 del polígono 18 del término municipal de Talavera de la Reina (Toledo).

Emisión de informe conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Expediente n.º AP 24/25 TO).

La promotora es Raquel Palomeque Camacho, el proyectista María Rodríguez Ruiz, arquitecta.

Se propone a la Comisión informar, con carácter previo, la autorización provisional de las obras de mantenimiento de la vivienda existente ubicada en la parcela 216 del polígono 18, sita en el término municipal de Talavera de la Reina.

Los terrenos se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada, según el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente, concretamente en el Sector UR-T—3.07, “Baladio”.

Se muestra en diapositiva el marco jurídico aplicable y la tramitación administrativa seguida.

La vivienda existente objeto de la actuación se localiza en la parcela 216 del polígono 18, que cuenta con una superficie total de 38.530 m², y se sitúa en el término municipal de Talavera de la Reina. Dicha parcela se encuentra clasificada por el vigente Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbanizable Programado (UB-R-T-3.07), si bien a fecha actual no cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La edificación existente dispone de una superficie construida de 178 m², distribuida en dos plantas, según consta en los datos catastrales. El objeto de la actuación proyectada se circunscribe a la ejecución de obras de carácter menor, consistentes en el alcatado de paramentos interiores y la sustitución de carpinterías exteriores (ventanas), con la finalidad de mejorar la eficiencia energética de la edificación.





En el informe técnico favorable emitido por el Aparejador Municipal con fecha 3 de diciembre de 2025, se efectúa el siguiente pronunciamiento expreso:

«La parcela se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable y se integra en el Sector UB-R-T-3.07, cuyo desarrollo habrá de efectuarse conforme a las determinaciones de la ficha correspondiente del Planeamiento Remitido del Plan de Ordenación Municipal.

En tanto no se proceda al desarrollo del citado Sector, resultará de aplicación el régimen jurídico propio del suelo rústico de reserva, pudiendo autorizarse exclusivamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 276 del P.O.M.:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

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

Del análisis conjunto de la documentación técnica aportada, de los informes municipales incorporados al expediente y de la normativa urbanística aplicable, puede concluirse la viabilidad jurídica y urbanística de la actuación solicitada, al concurrir dos fundamentos normativos diferenciados y concurrentes que legitiman su autorización provisional.

EN PRIMER LUGAR, la edificación existente sobre la que se pretende actuar se localiza en un ámbito clasificado por el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina como Suelo Urbanizable con ordenación detallada, sin que se haya aprobado aún el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU). En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276 del POM y en el artículo 67 del TRLOTAU, resulta de aplicación el régimen jurídico propio del suelo rústico de reserva, que únicamente permite autorizar:

- Obras de infraestructuras y sistemas generales, y*
- Obras de carácter provisional, respecto de las cuales se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de demolición sin derecho a indemnización cuando así lo requiera la Administración actuante.*

En el supuesto que nos ocupa, la actuación promovida se incardina plenamente en este régimen, al cumplir los requisitos específicos establecidos en el artículo 172 del TRLOTAU y en el artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, relativos a la autorización de usos y obras de carácter provisional.

Ambos preceptos exigen la concurrencia de una serie de condiciones cumulativas, todas las cuales resultan acreditadas en el presente expediente, y en particular:

- Que la actuación no dificulte la ejecución de los instrumentos de planeamiento, circunstancia que concurre al tratarse de una intervención interior sobre una edificación existente.*
- Que las obras sean desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno o al medio, dado que las actuaciones previstas se limitan a la sustitución de ventanas con finalidad de mejora de la eficiencia energética, sin alteración del medio físico ni incremento de la ocupación.*





- *Que el carácter provisional de la actuación quede expresamente condicionado en la licencia, con la asunción por el promotor de la obligación de demolición sin derecho a indemnización, y su constancia registral, extremos que deberán formalizarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia.*
- *Que el uso no se encuentre prohibido por la normativa urbanística, territorial o sectorial, ni se trate de una implantación residencial nueva. En este caso, no se introduce un nuevo uso, sino que se actúa sobre una edificación residencial preexistente, mediante obras menores de conservación y mejora, compatibles con el régimen aplicable.*
- *Que las obras proyectadas sean mínimas, necesarias y ajustadas a las exigencias de seguridad y edificación vigentes, condición que se cumple al tratarse de intervenciones estrictamente imprescindibles para la mejora funcional y energética de la edificación.*

EN SEGUNDO LUGAR, el inmueble sobre el que se proyecta la actuación podría encontrarse en situación de fuera de ordenación, extremo que no resulta expresamente aclarado en el informe técnico municipal, conforme a lo previsto en el artículo 14.1.a) de la normativa urbanística del POM. Esta eventualidad determina la aplicación del régimen previsto en el artículo 42 bis del TRLOTAU, que dispone:

«Los planes expresarán qué edificaciones erigidas con anterioridad a su entrada en vigor han de quedar en situación de fuera de ordenación total, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad, en los términos establecidos por la normativa de ordenación de la edificación (...)».

En este contexto, las actuaciones proyectadas revisten un carácter mínimo e imprescindible, asimilable a obras de mera conservación, dirigidas a la mejora de la eficiencia energética, sin que comporten ampliación, revalorización urbanística ni implantación de usos contrarios a la ordenación territorial y urbanística vigente.

Asimismo, se cumplen los requisitos adicionales exigidos por el artículo 42 bis del TRLOTAU, en particular:

- La incorporación de medidas correctoras de carácter ambiental, conforme a los informes técnicos emitidos.
- La ausencia de incremento del valor de la edificación a efectos expropiatorios o de ejecución del planeamiento.

No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en los apartados 4 y 6 del artículo 42 bis del TRLOTAU, si la edificación no figurase en la relación expresa de construcciones en situación de fuera de ordenación, el Ayuntamiento deberá pronunciarse expresamente sobre su situación jurídica, de oficio o a instancia de parte, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación, bien instando la adecuación del planeamiento por el procedimiento legalmente establecido. En todo caso, dicha declaración, tanto plena como parcial, deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, conforme a la normativa que regula el mismo.





A la vista de los antecedentes obrantes en el expediente, de la documentación técnica y justificativa aportada, y del análisis efectuado conforme al marco normativo aplicable, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y 18.1 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de *informe favorable a la autorización provisional de las obras en la vivienda existente ubicada en la parcela 216 del polígono 18 del término municipal de Talavera de la Reina (Toledo), sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones, garantías y controles que correspondan establecer en el procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, así como de la observancia del resto de la normativa sectorial que resulte de aplicación.*

Se recuerda expresamente al Ayuntamiento de Talavera de la Reina que:

- *La licencia urbanística que, en su caso, se conceda tendrá carácter esencialmente revocable, pudiendo ser dejada sin efecto en cualquier momento, mediante acuerdo motivado de la Administración municipal, sin derecho a indemnización. En tal supuesto, la persona titular de la licencia vendrá obligada, previo requerimiento municipal, a cesar la actividad y proceder, a su costa y dentro del plazo concedido, a la demolición o desmontaje de las obras o instalaciones autorizadas.*
- *La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de todas las condiciones establecidas en el presente informe, por parte de la entidad promotora, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad, conforme a la normativa registral aplicable.*
- *Si la edificación o instalación no figurase en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento deberá resolver de manera expresa sobre su situación jurídica, de oficio o a instancia de parte, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación, bien instando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento legalmente procedente.*
- *La declaración de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, que afecte a las edificaciones vinculadas a la actuación, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 bis del TRLOTAU.*
- *Cuando la naturaleza o entidad de las obras así lo aconseje, el Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa al otorgamiento de la licencia, la prestación de una garantía suficiente por parte del promotor, destinada a cubrir el importe de la demolición o erradicación de las obras o usos autorizados, previa valoración de los Servicios Técnicos Municipales y audiencia al interesado. La constitución de dicha*





garantía no eximirá al titular de la obligación de asumir el mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o desmantelamiento efectivo.

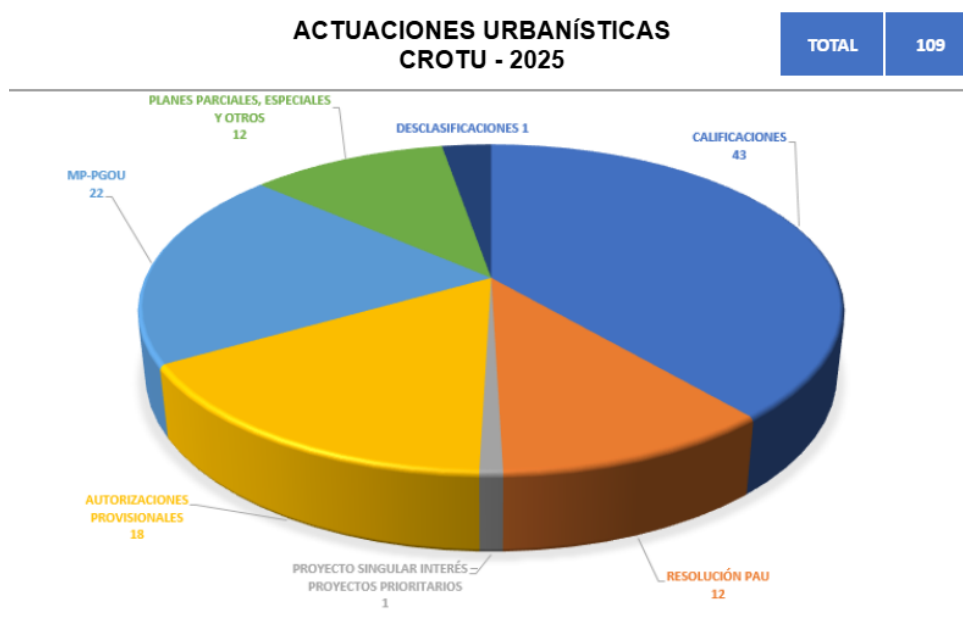
- *Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial aplicable, así como de cualesquiera otros requisitos derivados de la normativa sobre edificación y, en su caso, sanidad animal, en función del uso autorizado.*

Finalizada la exposición, el Vicepresidente segundo concede turno de preguntas durante el cual no se formula ningún tipo de cuestión, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

17. Toma de conocimiento del seguimiento de los expedientes informados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo durante el ejercicio 2025.

Durante el citado ejercicio la Comisión ha informado un total de 109 expedientes, correspondientes a las distintas tipologías de instrumentos de ordenación, planeamiento, gestión y disciplina urbanística previstos en la normativa urbanística autonómica, lo que evidencia una actividad continuada, técnicamente compleja y territorialmente muy diversificada, que refuerza el papel de la Comisión como órgano colegiado de control, coordinación interadministrativa y garantía de la legalidad urbanística.

Desde una perspectiva cuantitativa y tipología, los expedientes informados se distribuyen como se muestra en imagen:





18. Ruegos y preguntas.

Tras al punto del orden del día anterior, el Vicepresidente segundo se dirige a los miembros invitándoles a plantear los ruegos y preguntas que consideren pertinentes.

No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, el Vicepresidente segundo agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión a las 13:21 horas.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidente segundo de la Comisión

