

Acta 5/2025

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

D^a. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VICEPRESIDENCIA SEGUNDA:

D. Daniel Corredor Román, Secretario General de la Consejería de Fomento.

VOCALES CON DERECHO A VOTO:

D^a. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D^a. Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería competente en materia de agricultura.

D. José María Michelena García, en representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

D. Fernando Pérez González, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

D. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Consejería competente en materia de sanidad.

D^a Inmaculada Gutiérrez Sánchez, en representación de la Consejería competente en materia de industria.

D. José Ramón Esteban Luna, en representación de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

D^a Ana Mascañán Lletget, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

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. Serapio Cabañas Páez, en representación del Consejo del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha.

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 del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

D^a Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

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 once horas treinta minutos del día **26 de mayo de 2025**, 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 10 de abril de 2025.**
2. **Modificación Puntual nº4 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo).** Informe según los artículos 39.5 del texto refundido de la LOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 05/19 TO).
3. **Plan Especial de Reforma Interior para el cambio de uso dotacional a uso terciario del inmueble situado en Cuesta del Alcázar nº 9, c/v Travesía de Barrio Rey, en el Casco Histórico de Toledo.** Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 05/24 TO).
4. **Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras PEI-6, "Parquijote", en el término municipal de Seseña (Toledo).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 28/24 TO).
5. **Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del sector SUB-CO-06 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según los artículos 10 del texto refundido de la LOTAU y 81.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Exp. 13/25 TO).
6. **Plan Especial de Reforma Interior para el cambio de uso dotacional de equipamiento administrativo a uso terciario hotelero del inmueble situado en la calle Hospedería de San Bernardo, nº 1, en el Casco Histórico de Toledo.** Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 14/25 TO).
7. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica de autoconsumo de 15 kW para riego en explotación agrícola, en la parcela 30111 del polígono 504, en el término municipal de Almansa (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 11/25 AB).
8. **Calificación urbanística para ampliación de nave agrícola mediante construcción de cobertizo destinado a almacén de maquinaria y aperos, en la parcela 51 del polígono 92, ubicada en la pedanía de Santa Ana, término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 22/25 AB).
9. **Calificación urbanística para la construcción de una nave industrial destinada al almacenamiento y procesado de nueces, en la parcela 5004 del polígono 91, ubicada en la pedanía de El Salobral, término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 23/25 AB).



Acta 5/2025

- 
10. **Calificación urbanística para reforma de la línea aérea de media tensión (LAMT) 20 kV DC “Prados verdes – Casas viejas”, en el tramo comprendido entre los apoyos nº 29.837 y nº 1.421, afectando a diversas parcelas situadas en los polígonos 77,78 y 82 del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 24/25 AB).
 11. **Calificación urbanística para la instalación de planta solar fotovoltaica de autoconsumo denominada “Los Prietos”, en la parcela 1 del polígono 17 del término municipal de Casas de Benítez (Cuenca) y en la parcela 4 del polígono 12 del término municipal de La Roda (Albacete).** Informe según los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 36/23 CU-AB).
 12. **Calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica “Obenque Solar”, con una potencia de 62,51 MWp, así como de la infraestructura de evacuación asociada, compuesta por línea subterránea de media tensión de 30 Kv, subestación eléctrica “SE Hojarasca 220/30 kV”, y línea de evacuación aérea-soterrada de 220 Kv desde la subestación “SE Hojarasca 220/30 kV” hasta la subestación “SE Henares 400/220/30 kV”, afectando a los términos municipales de Horche, Guadalajara, Yebes, Valdarachas y Pozo de Guadalajara, en la provincia de Guadalajara.** Informe según los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 27/21 GU).
 13. **Autorización de uso y obra de carácter provisional en edificación existente para la instalación de un hotel canino, en la parcela 53 del polígono 24 y en el diseminado 1327 del Término Municipal de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 10/25 TO).
 14. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Cañizar (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES PAU 1/2025 GU).
 15. **Ruegos y preguntas.**

* * *

D^a Silvia López Martín, Vicepresidenta primera 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.

Se hace constar que la exposición de los informes correspondientes a los puntos del orden del día 2-13 corren a cargo de D^a Verónica López Miranzos, Jefa de Servicio de Planeamiento

Acta 5/2025

Municipal y el punto 14 a cargo de D^a Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 10 de abril de 2025.

Se informa que D. Ángel Aulló ha remitido una serie de observaciones solicitando aclaración respecto a determinados asuntos tratados en la sesión anterior que ha motivado tanto la revisión de los expedientes correspondientes a dichas observaciones, como la revisión del acta remitida para su aprobación.

D^a Verónica López Miranzos indica que con anterioridad al inicio de la sesión se han solventado algunas de las dudas planteadas por el Sr. Aulló; no obstante, propone volver a traer a la Comisión los asuntos relativos a los puntos del orden del día números 9 y 10, para explicar ante los miembros aspectos relativos a las características de las actividades proyectadas que han suscitado las observaciones planteadas por el Sr. Aulló, propuesta que es aceptada por los miembros por unanimidad.

Por su parte, la Secretaria indica que se ha constatado la necesidad de proceder a la corrección de error material detectado en el punto del orden del día número 5, concretamente en el apartado “condiciones para su materialización” al haberse identificado erróneamente la Administración autora del informe emitido.

Tras preguntar a los miembros si existe alguna cuestión adicional relativa al acta, no se plantea ninguna, siendo aprobada la misma, así como su corrección, por unanimidad.

A continuación, la Vicepresidenta primera concede la palabra a la ponente D^a Verónica López Miranzos, quien apoya sus ponencias sobre una proyección digital de los distintos proyectos, poniendo a disposición de los miembros dos versiones impresas de las diapositivas que se van a proyectar.

2. Modificación Puntual nº4 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Informe según los artículos 39.5 del texto refundido de la LOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 05/19 TO).

La ponente eleva informe-propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el expediente de la Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Santa Cruz de la Zarza (Toledo) que tiene por finalidad la regularización de actuaciones urbanísticas con el fin de adaptar la ordenación vigente a la realidad física y funcional del municipio, en consonancia con los objetivos de racionalización e interés general del planeamiento.

Acta 5/2025

Esta actuación se ampara en lo dispuesto en el artículo 39.5 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU); así como en el artículo 120.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

Asimismo, se fundamenta en la competencia atribuida a la Comisión Regional conforme a lo previsto en la letra k) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen de competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El promotor de la Modificación Puntual sometida a evaluación es el propio Ayuntamiento de dicho municipio, en ejercicio de sus competencias en materia de ordenación urbanística.

El documento técnico objeto del presente informe ha sido redactado por el arquitecto D. Pablo Rivera Martín, colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM), y se encuentra firmado con fecha de marzo de 2025.

El marco jurídico que fundamenta en los textos legales que se muestran en la diapositiva, debiendo destacar Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el 3 de abril de 2002.

De acuerdo con la documentación técnica aportada, se pone de manifiesto que la clasificación urbanística del suelo establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM) adolece de falta de precisión y adecuación, lo que ha impedido un crecimiento urbano armónico y normalizado a lo largo de su vigencia.

En el Acuerdo de aprobación definitiva del POM, la Comisión Provincial de Urbanismo resolvió dejar en suspenso cinco ámbitos, lo que ha supuesto una grave limitación para el desarrollo urbanístico del municipio.

La Modificación Puntual proyectada se formula con el propósito de subsanar dichas deficiencias y mejorar la operatividad y coherencia del planeamiento vigente, mediante su adaptación a la realidad territorial y urbana actual.

En lo que respecta a la regularización de ámbitos suspendidos, esta modificación afecta expresamente a los siguientes suelos:

- Ámbitos R-2 y PERI-4, de uso residencial, situados al este del casco urbano. (a la izquierda de la diapositiva)
- Sectores industriales I-1 e I-2, así como el área intermedia entre ambos, conocida como “Polígono La Sendilla”, ubicada al sur del núcleo urbano. (a la derecha de la diapositiva)



OBJETIVO. NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

10

Ámbitos Residenciales

Sectores **R-2 y PERI-4** de uso residencial, situados al este del casco urbano, que requieren regularización para su desarrollo normalizado.



Sectores Industriales

Zonas **I-1 e I-2** y el área intermedia "Polígono La Sendilla", ubicados al sur del núcleo urbano, pendientes de clasificación definitiva.



Propuesta de Reclasificación

La modificación propone reclasificar todos estos suelos como **sectores de suelo urbanizable**, denominándolos sectores R2, R3, I1 e I2. Esta reclasificación responde a su ubicación, uso dominante y situación consolidada, preservando las directrices estructurantes del modelo urbano vigente y facilitando el desarrollo conforme a la realidad territorial actual del municipio.

2.

Modificación Puntual nº4 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Exp. 5/19 TO.

A continuación, la ponente expone los antecedentes de hecho, haciendo la observación de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá informe únicamente en lo relativo a la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares, de acuerdo con el artículo 39.5 del TRLOTAU, mientras que la aprobación definitiva de la modificación corresponde a la Delegación Provincial de Fomento en Toledo, al haberse iniciado la tramitación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

Respecto a las determinaciones de la modificación puntual, señala que El Acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza establecía expresamente lo siguiente:

“Segundo: Se deja en suspenso la aprobación definitiva en las zonas este y sur del casco urbano, en la delimitación que a continuación se relaciona:
A) Zona Este: Sector R-2 y PERI-4;
B) Zona Sur: Sectores I-1 e I-2, y la zona comprendida entre ambos, a excepción de lo clasificado como urbano en los planos aportados en el informe previo.”

En este contexto, la Modificación Puntual nº 4, en lo que corresponde informar a la Comisión Regional, afecta, por tanto, a los siguientes ámbitos concretos:

A) ZONA ESTE: SECTORES RESIDENCIALES R2 Y R3:

Los ámbitos inicialmente denominados R-2 y PERI-4 pasan a denominarse, en la innovación de la ordenación urbanística recogida en esta modificación, como Sector R-2 y Sector R-3



Sectores residenciales R-2 y R-3

Análisis de la situación urbanística de las parcelas que forman parte de estos ámbitos.

En particular:

- Parcela ubicada en la calle Nogueras 19 (4458503VK8245N): parte urbana consolidada y parte urbanizable.
- Parcelas ubicadas en avenida de la Aviación (45157A021001400000WZ y 45157A001000200000WE): son suelo urbano consolidado.



2. Modificación Puntual nº4 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Exp. 5/19 TO.

Tras la realización de este exhaustivo análisis parcelario, la propuesta de levantamiento de la suspensión en estos dos sectores contempla la siguiente clasificación:

- Las parcelas que, con anterioridad a la aprobación del POM, ya cumplían las condiciones legales exigidas para adquirir la condición de solar, obtendrán la clasificación de suelo urbano consolidado.
- Las parcelas que no reúnen dichos requisitos serán clasificadas como suelo urbanizable, en función de su situación jurídica y urbanística actual.

En cuanto a las observaciones formuladas en el informe del Servicio de Planeamiento Municipal de 9 de abril de 2019, en relación con estos sectores, el documento técnico de la Modificación Puntual se pronuncia expresamente en los siguientes términos:

a) Con respecto a la parcela situada en calle Nogueras 19 (referencia catastral: 4458503VK8245N):

En la memoria informada inicialmente no quedaba clara su clasificación urbanística. No obstante, tras revisar su situación actual, se concluye que:

- La parte de la parcela cuya fachada recae sobre la calle Nogueras, que se encuentra completamente urbanizada y alineada con las parcelas colindantes, debe ser clasificada como suelo urbano consolidado.
- El resto de la parcela, que no cumple los requisitos de consolidación exigidos por la normativa, debe ser clasificado como suelo urbanizable.



Acta 5/2025

b) En relación con la parcela 140 del polígono 21 y parcela 20 del polígono 1, con frente a la avenida de la Aviación:

Tras el examen de la documentación técnica y la verificación de la realidad física de los terrenos, se ha podido constatar que ambas parcelas poseen la clasificación de suelo urbano consolidado desde el año 1996, es decir, cinco años antes de la aprobación definitiva del POM.

Conforme se acredita en el Acuerdo Plenario de fecha 20 de junio de 1994, el Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza inició los trámites de urbanización del ámbito, aprobando la imposición de contribuciones especiales para sufragar las obras. Dichas obras fueron finalizadas en el año 1996, y desde entonces, ambas fincas disponen de la totalidad de los servicios urbanos exigidos para adquirir la condición de solar.

En consecuencia, la presente modificación puntual propone reconocer la clasificación urbanística efectiva que ya ostentaban dichas parcelas con anterioridad a la aprobación del POM, proponiendo su clasificación como suelo urbano consolidado.

Por tanto, se considera que queda justificada la clasificación urbanística propuesta en la presente modificación puntual del POM respecto a los ámbitos cuestionados en el informe del Servicio de Planeamiento Municipal de 9 de abril de 2019, quedando los sectores R2 y R3 con la siguiente delimitación:

En lo que respecta a la comprobación del cumplimiento de los estándares dotacionales, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento (RP), se constata que la superficie mínima de suelo reservada con destino a dotaciones públicas, zonas verdes y equipamientos, en cada uno de los ámbitos afectados por la modificación cumple con los estándares urbanísticos legalmente exigidos al ser superior a los mínimos establecidos.

En cuanto a la reserva de suelo con destino dotacional público para aparcamientos cumple igualmente el mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de techo edificable establecido en el Reglamento de Planeamiento. Además, al menos una de cada cuarenta plazas deberá estar adaptada para personas con discapacidad.

Adicionalmente, se justifica en el documento técnico que el aprovechamiento tipo de los sectores propuestos no difiere en más de un 15 % respecto del previsto en el POM para sectores con el mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

B) ZONA SUR: SECTORES I-1 E I-2 Y LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE AMBOS:

Una vez analizada la situación real de las parcelas, se concluye que la totalidad del suelo correspondiente a los sectores industriales I-1 e I-2 reúne las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable.



Acta 5/2025

Se propone su mantenimiento como Sector I1 y Sector I2, incorporando además su ordenación detallada, concebida como prolongación coherente de la trama urbana existente y atendiendo a criterios de racionalidad urbanística propios de los desarrollos industriales.

No obstante, se ha identificado un error en la delimitación del Sector I1, ya que el POM incluyó una parcela con carácter de suelo urbano consolidado con anterioridad a su aprobación. Se trata de la parcela la cual, en virtud de su condición jurídica preexistente, debe ser excluida de la delimitación del citado sector, propuesta que se incorpora expresamente en la presente modificación.

DETERMINACIONES I-1 e I-2 y Polígono La Sendilla I

16

Sectores I-1 e I-2 y zona entre ambos

- Los sectores I-1 e I-2 se mantienen como sectores de suelo urbanizable.
- Se corrige un error en el POM al excluir una parcela que ya era suelo urbano consolidado antes de su aprobación y que fue incluida indebidamente en el Sector I1.



Ortofoto año 1982



Ortofoto actual

2. Modificación Puntual nº4 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Exp. 5/19 TO.

La zona intermedia entre los sectores I-1 e I-2, delimitada en la Modificación Puntual nº 1, ya se encontraba completamente urbanizada en la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal. Este ámbito corresponde al polígono industrial "La Sendilla", cuya urbanización se ejecutó entre los años 1998 y 2002, al amparo de un proyecto de urbanización aprobado en 1998, es decir, con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU.

El motivo por el cual este ámbito fue incluido en la suspensión acordada junto con los sectores I-1 e I-2 radica en la voluntad de replantear la localización de las cesiones dotacionales. En su momento, el Ayuntamiento destinó dichas cesiones a un uso lucrativo industrial, en lugar de a usos públicos dotacionales, argumentando que la carencia de dotaciones en el ámbito quedaba compensada por equipamientos ejecutados en otras zonas del núcleo urbano, sufragados con los ingresos derivados de la venta de dichos terrenos.

Sin embargo, para que este ámbito pueda ser clasificado como suelo urbano consolidado, resulta imprescindible la reserva efectiva de suelo dotacional en el propio sector, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Acta 5/2025

A tal efecto, se ha llevado a cabo la permuta de fincas previamente descrita y se plantea la redelimitación tanto del sector I2 como del propio polígono “La Sendilla”, con el fin de incorporar suelo suficiente destinado a zonas verdes y otras dotaciones públicas, dando cumplimiento a los estándares urbanísticos exigidos y posibilitando así su regularización como suelo urbano consolidado.

En lo que respecta a la comprobación del cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento (RP), se constata que la superficie mínima de suelo reservada con destino a dotaciones públicas en cada uno de los ámbitos objeto de la modificación cumple con los estándares urbanísticos legalmente establecidos.

Asimismo, se cumple la reserva de suelo dotacional público destinado a aparcamientos, y, al menos una de cada cuarenta plazas previstas deberá estar adaptada para personas con discapacidad.

Tras la exposición, la ponente propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informe favorablemente la Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo), al tener por objeto la regularización de actuaciones urbanísticas con el fin de adaptar la ordenación establecida en el POM a la realidad urbana actual del municipio, en los términos establecidos en el artículo 39.5 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), así como en el artículo 120.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 242/2004, y en virtud de la competencia atribuida a esta Comisión conforme a la letra k) del artículo 9.1 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.

No obstante, se formulan las siguientes observaciones, que deberán ser verificadas por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Delegación Provincial de Fomento en Toledo, con carácter previo a la aprobación definitiva de la Modificación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- Evaluación Ambiental Estratégica: De conformidad con la Resolución de 14 de febrero de 2019 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, y al no haberse aprobado la modificación dentro del plazo de cuatro años desde su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha (DOCM), el Ayuntamiento deberá consultar a la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible sobre la necesidad de iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de acuerdo con el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.



Acta 5/2025

- Documentación administrativa: Se deberá presentar la documentación diligenciada de la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, incluyendo los documentos de refundición que incorporen tanto las determinaciones de la presente modificación como las correspondientes a la Modificación Puntual nº 5 del POM, ya aprobada, con el fin de garantizar la coherencia y claridad del planeamiento vigente.

Abierto turno de preguntas, D. José María Michelena manifiesta que es evidente la pérdida de vigencia del informe ambiental estratégico proponiendo modificar la redacción del condicionado en lo que se refiere a la realización de consulta ya que no hay lugar a dudas y se debe efectuar la evaluación ambiental estratégica.

No planteándose más cuestiones se acuerda por unanimidad de conformidad con la propuesta formulada con la modificación propuesta por el Sr. Michelena.

3. Plan Especial de Reforma Interior para el cambio de uso dotacional a uso terciario del inmueble situado en Cuesta del Alcázar nº 9, c/v Travesía de Barrio Rey, en el Casco Histórico de Toledo. Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 05/24 TO).

El presente documento tiene por objeto reiterar la exposición a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del expediente relativo al Plan Especial de Reforma Interior promovido para el cambio de uso urbanístico de cultural a terciario-comercial del inmueble ubicado en Cuesta del Alcázar, 9, con vuelta a Travesía de Barrio Rey, en el Casco Histórico de Toledo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Dicha actuación deviene necesaria como consecuencia de la interposición de un recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación municipal del referido Plan, formulado por D. Fructuoso López Gómez, en nombre y representación de la entidad JOMA SPORT, S.A., titular registral del inmueble afectado, con fecha de 5 de noviembre de 2024.

El presente informe se emite con fundamento en la normativa vigente que regula el régimen jurídico del planeamiento urbanístico y de la ordenación del territorio en Castilla-La Mancha, y en particular, conforme a las disposiciones reflejadas en la diapositiva que se muestra, en especial, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo y recogido en el Refundido de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual número 28, aprobada definitivamente por la Orden de 21 de diciembre de 2018, de la Consejería de Fomento, y el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, siendo vigente el documento refundido de 20 de septiembre de 2018 (en adelante PECHT).

La ponente expone los antecedentes correspondientes al expediente objeto de informe.

Acta 5/2025

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1.a) del TRLOTAU, el promotor del presente Plan Especial de Reforma Interior debe ser el Ayuntamiento, de oficio.

El documento técnico titulado “Anexo: Cálculo de cesiones. Valoración de la monetización de las cesiones para suelo dotacional en el ámbito del PERIM del edificio Alcázar” ha sido elaborado por Dña. María del Lluç Álvarez Texidor, arquitecta con fecha de firma de 20 de febrero de 2025.

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERIM) es modificar el uso urbanístico actual —cultural— del inmueble sito en Cuesta del Alcázar nº 9, esquina con Travesía de Barrio Rey, en el Casco Histórico de Toledo, sustituyéndolo por un uso terciario-comercial que permita dotar al edificio de viabilidad funcional y económica, garantizando su conservación y mantenimiento.

De conformidad con lo establecido en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT), y específicamente con lo dispuesto en su artículo 3.3, para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se exige la redacción de un Plan Especial que incluya: Los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación necesarias, y las densidades de ocupación previstas.

Se está, por tanto, ante una modificación de la ordenación urbanística detallada, que exige la formulación de un Plan Especial, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente aplicable al ámbito.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 266 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) de Toledo vigente, los coeficientes de ponderación aplicables a cada uso urbanístico, a efectos de valoración de cesiones, son los que se muestran en la diapositiva:





OBJETO Y DETERMINACIONES

25

El objeto es **modificar el uso urbanístico actual — cultural — del inmueble**, sustituyéndolo por un **uso terciario-comercial** que permita **dotar al edificio de viabilidad funcional y económica, garantizando su conservación y mantenimiento.**

Uso	Uso	Coefficiente
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
Industrial	Hotelero	TH 1,38
	Recreativo	TR 1,38
	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

Dotacional	881 x 0,40 = 352,40 ua
Comercial	881 x 1,38 = 1.215,78 ua
Incremento:	1.215,78 – 352,40 = 863,38 ua
Cómputo en superficie:	863,78 ua / 1,38 = 625,63 m²

Dotacional:	625,63 m ² x 15% = 93,84 m ²
Aprovechamiento lucrativo:	625,63 m ² x 10% = 62,56 m ²

- Para la implantación o modificación de usos en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un **Plan Especial** del conjunto de las instalaciones (PECHT)
- El PECHT asigna a este edificio el uso de equipamiento cultural con ocupación total de la parcela.
- La superficie construida actual es de 881 m2. Se propone el cambio de uso de equipamiento a terciario comercial, manteniendo la superficie construida.
- De acuerdo con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, este cambio a un uso de mayor rentabilidad implica un **incremento del aprovechamiento con respecto al preexistente.**

3. Plan Especial de Reforma Interior para cambio de uso dotacional a uso terciario del inmueble situado en Cuesta del Alcázar 9 c/v Travesía de Barrio Rey del municipio de Toledo. Exp. 5/24 TO.

Por tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, el cambio de uso a uno de mayor rentabilidad económica comporta un incremento del aprovechamiento urbanístico respecto del uso preexistente.

Según se recoge en el documento técnico incorporado al expediente, dicho incremento se cuantifica en 863,38 unidades de aprovechamiento (ua), lo que equivale, en términos de superficie edificable, a 625,63 m².

Las cesiones derivadas del incremento de aprovechamiento deberán efectuarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del TRLOTAU, en concordancia con lo previsto en el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento (RP)."

Dado que el edificio ya está construido y ocupa toda la parcela, no es posible materializar dichas cesiones en suelo urbanizado, y tampoco entregar a la administración la superficie edificada equivalente en valor dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito, como permite el artículo 69.1.3 del TRLOTAU, ya que entonces no se podría materializar el aprovechamiento a partir del cual, precisamente, se ha calculado esta superficie de cesiones, dada la limitación de superficie construida que supone el propio edificio.

Por ello, y como también recoge el artículo citado, se propone la sustitución por la entrega de su equivalente económico, cantidad que deberá integrarse en el correspondiente patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.

Acta 5/2025

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), la sustitución monetaria del deber de cesión de suelo dotacional requiere, además del informe favorable previo de los servicios técnicos municipales, la emisión de informe por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y debe ser valorada en los términos establecidos en el artículo 70.4 del TRLOTAU.

En relación con la nueva valoración económica presentada como documento anexo al recurso de reposición interpuesto por la propiedad, y que motiva la emisión del presente informe, consta en el expediente el informe técnico favorable emitido por la Jefa del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, fechado el 5 de mayo de 2025, en el que se avala expresamente la actualización de la valoración propuesta.

El artículo 70.4 del TRLOTAU establece que, en el caso de suelos urbanos con destino dotacional público no incluidos en unidades de actuación, el planeamiento urbanístico deberá atribuirles como aprovechamiento urbanístico la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística en que se encuentren, referida al uso predominante de dicha Zona, que en este caso es el uso residencial en el Casco Histórico.

La nueva valoración técnica mantiene la edificabilidad media de referencia utilizada en la valoración inicial, estimada en 3,03552 m²c/m²s.

A dicha edificabilidad se le aplica el valor de repercusión del suelo correspondiente al uso predominante, calculado mediante el método residual estático, conforme al artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSU).

En la nueva valoración se ha producido una disminución significativa del valor de repercusión, como consecuencia del nuevo valor de venta obtenido, derivado del estudio de mercado y del proceso de homogeneización de las muestras empleadas.

De acuerdo con el nuevo anexo técnico aportado, y aplicando el mencionado método, se obtiene un valor de repercusión del suelo de 108,75 €/m²c, frente a los 932,87 €/m²c calculados en la valoración inicial. Aplicando dicho valor a la edificabilidad media estimada, se obtiene un valor unitario de 330,11 €/m²s.

Considerando que la superficie equivalente de cesión de suelo dotacional asciende a 93,84 m², el valor económico actualizado de la misma resulta ser de 30.977,52 €.

En este punto, resulta esencial destacar que el estudio de mercado empleado y su homogeneización para la obtención del valor de repercusión del suelo no se analizan en este informe, por no constituir su objeto ni competir a esta Comisión Regional, correspondiendo dicha valoración a los Servicios Técnicos Municipales, a quienes compete su validación técnica. Esta distribución competencial responde a los principios



Acta 5/2025



de especialización técnica y proximidad administrativa que rigen en el ordenamiento urbanístico, garantiza que la evaluación se realice por los órganos técnicos más próximos al territorio y con mayor conocimiento del mercado inmobiliario local. Por tal motivo, resulta preceptiva, con carácter previo a la emisión del informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la obtención del correspondiente informe técnico municipal favorable, en los términos establecidos en el artículo 69.1.3 del TRLOTAU, como condición necesaria para la validez de la propuesta de sustitución monetaria del deber de cesión.

A la vista de lo expuesto, la ponente eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que emita informe favorable al Plan Especial de Reforma Interior para el cambio de uso de cultural a terciario-comercial del inmueble situado en Cuesta del Alcázar, con vuelta a Travesía de Barrio Rey, en el término municipal de Toledo (Edificio Alcázar), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Dicha propuesta se fundamenta en la interposición de recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación del citado Plan, formulado por D. Fructuoso López Gómez, en nombre y representación de la mercantil JOMA SPORT, S.A., propietaria del inmueble, con fecha 5 de noviembre de 2024, así como en la aportación de un nuevo anexo técnico de valoración de la monetización de las cesiones para suelo dotacional, que mantiene las condiciones técnicas y jurídicas que justificaron en su momento la sustitución del deber de cesión por su equivalente económico, aplicando el mismo método de valoración, pero actualizando debidamente el estudio de mercado y el proceso de homogeneización de las muestras empleadas.

Asimismo, se recuerda que, conforme al artículo 69.1.3 del TRLOTAU, el importe correspondiente a dicha compensación económica deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y ser destinado por el Ayuntamiento a la obtención o ejecución de dotaciones públicas, o bien a la mejora de infraestructuras urbanas existentes, obligación cuya efectividad corresponderá garantizar a la administración promotora.

Abierto el turno de preguntas D. Ángel Aulló alude a la necesidad de que los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 TRLOTAU, mantengan un cuadro de valores actualizado a fin de evitar estas situaciones, lo cual es especialmente importante en municipios, como Toledo, que trabajan con planes antiguos, sugiriendo que desde la Comisión regional se inste a los Ayuntamientos en dicho sentido ya que la disposición de valores actualizados mejoraría la gestión.

La Vicepresidenta primera indica que se procederá a su valoración en el seno de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

Acta 5/2025

No planteándose más cuestiones se acuerda por unanimidad de conformidad con la propuesta.

4. Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras PEI-6, “Parquijote”, en el término municipal de Seseña (Toledo). Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 28/24 TO).

Se emite el presente informe en fase de concertación administrativa previa a la aprobación inicial, en relación con la Modificación Puntual n.º 20 de las Normas Subsidiarias y la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras “Parquijote” del municipio de Seseña, conforme a lo previsto en los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, así como en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento .

Este pronunciamiento se formula en ejercicio de la competencia atribuida a esta Comisión por el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, por el que se regulan las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha.

El marco jurídico urbanístico aplicable se encuentra constituido, esencialmente, por los textos legales mostrados en la diapositiva, en el ámbito local por las Normas Subsidiarias de Seseña, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de octubre de 1996.

El promotor de la presente Modificación Puntual es el Ayuntamiento de Seseña, actuando a instancia de la propuesta formulada por las mercantiles “Casmár Gestión Urbanística S.L.”, “Carreras Grupo Logístico S.A.” e “Iberdrola Inmobiliaria S.A.”, conforme a lo previsto en el artículo 34.1 del TRLOTAU.

El documento técnico que sirve de base a la Modificación Puntual, fechado en noviembre de 2024, ha sido suscrito por la arquitecta Pilar Amores Díaz-Regañón.

La Modificación Puntual n.º 20 de las Normas Subsidiarias del municipio de Seseña afecta al ámbito de suelo definido en las mismas como sectores SAU-20, SAU-21 y SAU-22, clasificados como suelo apto para urbanizar o urbanizable, así como a los sistemas generales definidos en el Plan Especial de Infraestructuras (PEI-6) que deban quedar adscritos a dichos sectores.

El ámbito territorial afectado se localiza en la zona sureste del núcleo urbano de Seseña y presenta los siguientes límites geográficos:

- Al norte, con la carretera CM-4010.
- Al este, con el camino de la Dehesa de los Llanos.



Acta 5/2025

- Al sur, con el término municipal de Borox y con parcelas rústicas del propio municipio de Seseña.
- Al oeste, con la vía pecuaria “Cordel de las Merinas” y nuevamente con el término municipal de Borox.

La superficie total del ámbito, de acuerdo con la medición topográfica, asciende a 4.389.299,33 m².

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL	33
<p>Límites geográficos:</p> <p>El ámbito afectado se encuentra al sureste del núcleo urbano de Seseña y limita, al norte, con la carretera CM-4010, al este, con el camino de la Dehesa de los Llanos, al sur, con el término municipal de Borox y parcelas rústicas del municipio de Seseña, y al oeste, con la vía pecuaria “Cordel de las Merinas” y con el término municipal de Borox.</p> <p>Está constituido por los sectores SAU-20, SAU-21 y SAU-22 de las NN.SS. y calificado por éstas como suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable).</p> <p>Superficie total: 4.389.299,33 m²</p>	
<p>4. Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras “Parquijote” (PEI-6) del municipio de Seseña (Toledo). Exp. 28/24 TO.</p>	

De acuerdo con la memoria justificativa presentada, se han identificado las siguientes afecciones y servidumbres relevantes que deben considerarse en la ordenación urbanística del ámbito propuesto. Se proyectan diapositivas conteniendo las afecciones y servidumbres correspondientes.

La Modificación Puntual n.º 20 se configura como una innovación de carácter puntual, que afecta a la ordenación estructural y detallada del ámbito compuesto por los sectores SAU-20, SAU-21 y SAU-22 de las Normas Subsidiarias del municipio de Seseña.

El objetivo de la modificación es reorientar la ordenación urbanística de estos sectores para adaptarla a las nuevas demandas socioeconómicas, fomentando así el crecimiento económico y social del municipio. En este sentido, la propuesta responde al principio de adecuación del planeamiento a la realidad territorial y del mercado, en consonancia con el interés general.

En concreto, se considera necesaria la localización de suelo destinado principalmente a actividades de almacenamiento y logística en parcelas de gran tamaño, así como la incorporación de usos terciarios y comerciales, con el fin de diversificar la estructura funcional del ámbito. Asimismo, se persigue mejorar la conectividad entre los nuevos desarrollos y los núcleos urbanos existentes, favoreciendo su integración con las infraestructuras viarias y ferroviarias de gran capacidad.

Acta 5/2025

El análisis territorial incluido en la documentación técnica pone de manifiesto que:

- Los suelos urbanizables industriales existentes en el municipio son escasos, de reducida superficie y no adecuados para el desarrollo de plataformas logísticas de gran escala.
- Las Normas Subsidiarias vigentes preveían un desarrollo netamente residencial, con una capacidad aproximada de 7.500 viviendas para el conjunto del ámbito.
- No obstante, el municipio de Seseña dispone en la actualidad de suelo urbanizado para más de 9.000 viviendas, debido principalmente a los desarrollos ya ejecutados en El Quiñón y en el SAU-23 de Seseña Nuevo, por lo que mantener el carácter residencial de los sectores SAU-20, 21 y 22 supondría una sobreoferta incompatible con la demanda real.

El nuevo Plan de Ordenación Municipal en tramitación contempla, entre sus objetivos, la reestructuración integral del ámbito “Parquijote”, priorizando el uso productivo y limitando la expansión residencial. En coherencia con esta estrategia, la Modificación Puntual n.º 20 propone una reducción sustancial del uso residencial, fijando un máximo de 2.429 viviendas, concentradas en la parte norte del ámbito y en continuidad con el tejido urbano existente.

Los criterios cuantitativos de la nueva ordenación son los siguientes:

- Superficie destinada a uso residencial: 806.289,48 m².
- Superficie destinada a actividades económicas (logística, almacenamiento, terciario): 3.533.511,36 m².

Esta redistribución queda justificada en el documento específico elaborado en respuesta al requerimiento del Servicio de Planeamiento Municipal, que acredita que la reducción de la capacidad residencial no supera el 20% establecido en el artículo 40 del TRLOTAU. En concreto:

- Se elimina la posibilidad de construir 3.316 viviendas, lo que representa una reducción del 13,05% de la densidad residencial prevista.
- Aun contemplando un escenario de crecimiento positivo (500 viviendas/año), el nuevo planeamiento asegura capacidad suficiente para absorber la demanda residencial de los próximos 20 años.

El modelo resultante propone una ordenación de usos mixtos, en la que:

- El residencial se limita y concentra al norte,
- El industrial y terciario se estructura en grandes parcelas,
- Y las zonas de uso terciario y servicios actúan como elementos de transición, generando una gradación funcional entre las distintas áreas del ámbito.

Todo ello se articula mediante un anillo verde perimetral, que actúa como conector ecológico con el LIC “Yesares del Valle del Tajo”, dando continuidad paisajística y ambiental entre los nuevos desarrollos y los entornos residenciales existentes.





MODELO URBANO Y RELEVANCIA ESTRATÉGICA		42
<p>Ordenación Territorial</p> <p>Residencial concentrado al norte del ámbito. Industrial estructurado en grandes parcelas especializadas.</p> <p>Terciario como elemento de transición funcional. Anillo verde perimetral conectando con LIC.</p>		
<p>Impacto Estratégico</p> <p>Impulso económico municipal y regional significativo. Atracción de inversión y generación de empleo.</p> <p>Implantación de nuevas tecnologías productivas. Fijación poblacional mediante oportunidades laborales estables.</p>		
<p>Alineación con Ley 5/2020 de Castilla-La Mancha. Reconocimiento del sector logístico como estratégico territorial.</p>		
4.	<p>Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras “Parquijote” (PEI-6) del municipio de Seseña (Toledo). Exp. 28/24 TO.</p>	

La relevancia territorial y estratégica de esta modificación se justifica por:

- El impulso económico que generará en el municipio y en la región.
- La atracción de inversión y empleo.
- La implantación de nuevas tecnologías y actividades económicas.
- La fijación de población mediante la generación de oportunidades laborales estables.

En apoyo a esta orientación, la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, reconoce al sector logístico y de transportes como estratégico, destacando su papel vertebrador del territorio y su capacidad para dinamizar la economía regional.

Por tanto, esta Modificación Puntual constituye una innovación del planeamiento general vigente, plenamente alineada con los objetivos del nuevo modelo territorial regional, y permitirá la implantación de nuevos modelos productivos vinculados a los sectores terciario e industrial, con un impacto económico y social significativo para el municipio de Seseña.

Acto seguido, la ponente pasa a exponer las determinaciones de la propuesta:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La Modificación Puntual n.º 20 introduce cambios sustanciales en la ordenación estructural establecida en el planeamiento general vigente, en la medida en que propone:

- La redelimitación de los sectores existentes en el ámbito.
- Una nueva calificación del suelo.
- La determinación de nuevas intensidades y densidades edificatorias máximas.

Acta 5/2025

- La delimitación de nuevos sistemas generales.

Estas determinaciones afectan de manera directa a los elementos estructurantes del modelo territorial, conforme a lo regulado en el artículo 36 del TRLOTAU.

- REDELIMITACIÓN DE LOS SECTORES EXISTENTES EN EL ÁMBITO.

Frente a la delimitación original de sectores contenida en las Normas Subsidiarias, cuya configuración no se fundamentaba en criterios de ordenación coherentes o funcionales, la presente modificación se apoya en dos criterios básicos de diseño territorial:

- Adaptación al trazado actual de las grandes infraestructuras de transporte que cruzan el ámbito de norte a sur —la autopista R-4 y la línea ferroviaria de Alta Velocidad Madrid–Levante—, cuyas implantaciones han supuesto una reconfiguración física sustancial del territorio.
- Delimitación sectorial en función de los usos globales propuestos, con el fin de facilitar la gestión urbanística y la programación de actuaciones, permitiendo así una ordenación más racional y operativa.

En aplicación de estos principios, la nueva ordenación sectorial contempla la subdivisión del ámbito en seis sectores de suelo urbanizable: SAU-20^a, SAU-20B, SAU-20C, SAU-21, SAU-22^a y SAU-22B.

Esta reconfiguración permite ajustar la ordenación urbanística a las infraestructuras existentes, optimizar la ejecución de sistemas generales y locales, y articular de forma eficiente la implantación de los distintos usos previstos.

- NUEVA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

En coherencia con los objetivos estratégicos previamente expuestos, la Modificación Puntual n.º 20 plantea la recalificación mayoritaria del suelo del ámbito “Parquijote” para uso de actividades económicas, lo que conlleva una reducción de la superficie originalmente destinada a uso residencial en 3.533.511,37 m².

En términos proporcionales, dicha recalificación implica que el 80,48 % del ámbito total clasificado en las Normas Subsidiarias como residencial pasará a destinarse a usos vinculados a actividades económicas (industria, logística, almacenamiento, terciario y servicios).

Como resultado, se configura la siguiente propuesta de calificación urbanística por sectores, en función de su uso global dominante:

Uso global industrial y productivo: SAU-20A, SAU-20B, SAU-20C, SAU-21

Uso global residencial: SAU-22A, SAU-22B

Esta redistribución funcional permite alinear el planeamiento con la demanda real del mercado, al tiempo que se garantiza la viabilidad técnica y jurídica del nuevo modelo territorial propuesto.

- DETERMINACIÓN DE NUEVAS INTENSIDADES Y DENSIDADES EDIFICATORIAS MÁXIMAS.

Acta 5/2025

En relación con la fijación del aprovechamiento tipo, la Modificación Puntual n.º 20 propone los siguientes criterios diferenciados en función del uso global de los sectores:

- En los sectores residenciales (SAU-22A y SAU-22B), se adopta como coeficiente de edificabilidad bruta el valor de 0,50 m²/m². Este valor se toma como referencia para la determinación del aprovechamiento tipo, conforme a lo previsto en la normativa urbanística vigente.
- En los sectores de uso global industrial (SAU-20A, SAU-20B, SAU-20C y SAU-21), se establece un aprovechamiento tipo de 0,60 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Este valor coincide con el coeficiente de edificabilidad bruta, dado que se trata de sectores monofuncionales.

No obstante, no se justifica expresamente el cumplimiento del artículo 31.3 del Reglamento de Planeamiento, en lo relativo a la homogeneidad del aprovechamiento tipo entre sectores con idéntico uso global o pormenorizado predominante, cuya diferencia no puede superar el 15 %. Será necesario, por tanto, incorporar a la documentación justificativa una comparativa explícita de los valores adoptados, para garantizar la legalidad material de la propuesta y su adecuación a los principios de proporcionalidad y equidad en la distribución del aprovechamiento urbanístico.

En cuanto a la densidad edificatoria máxima, la presente Modificación propone un valor de 30 viviendas por hectárea (viv/ha) para los sectores residenciales, sustituyendo al inicialmente previsto en las fichas de los sectores SAU-20, SAU-21 y SAU-22, que establecían una densidad de 12 viv/ha, considerada en la actualidad como excesivamente baja.

- DELIMITACIÓN DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS.

1. Sistema general viario y accesos

- Desdoblamiento de la carretera CM-4010 mediante la ejecución de un carril adicional por sentido, a fin de absorber el tráfico inducido por el nuevo desarrollo, dado que constituye el principal eje de conexión entre la A-4 y la A-42. Se diferencian dos tramos: uno en suelo urbano consolidado, calificado como travesía, y otro en SRNUPI, según representación gráfica en planos.
- Nuevo viario de conexión directa entre la CM-4010 y la A-4, destinado a articular los flujos de tráfico pesado generados por las nuevas actividades económicas, logísticas y productivas.

Comprende un tramo interior a los sectores y otro exterior, que se clasificará como SRNUPI.

2. Sistema general de abastecimiento de agua

- Demanda hídrica estimada: 6.000 m³/día.
- Actuación prevista: construcción de un nuevo depósito de abastecimiento (SGE-INF-01) en la parcela 20 del polígono 518, donde se localizan los depósitos existentes.

Acta 5/2025

El nuevo depósito tendrá capacidad suficiente para satisfacer la demanda actual y futura del desarrollo.

3. Sistema general de saneamiento

En la actualidad, las aguas residuales se vierten sin tratamiento al arroyo de Seseña.

Se proyecta una nueva EDAR con una superficie aproximada de 12.500 m², situada en las parcelas 630 y 9001 del polígono 517, que dará servicio tanto al nuevo desarrollo como al núcleo de Seseña Viejo.

Se completará con una red de saneamiento separativa (residual y pluvial).

4. Sistema general eléctrico

La Demanda prevista es de 206,5 MW.

Se proyectan tres subestaciones eléctricas en el SAU-21:

- Una subestación principal de 250 MW de REE, conectada a la línea MORATA – C.N. ALMARAZ 400 kV, ubicada en la parcela 75 del polígono 510.
- Dos subestaciones de distribución gemelas, una para cada conjunto de sectores, con conexión mediante viarios estructurantes.

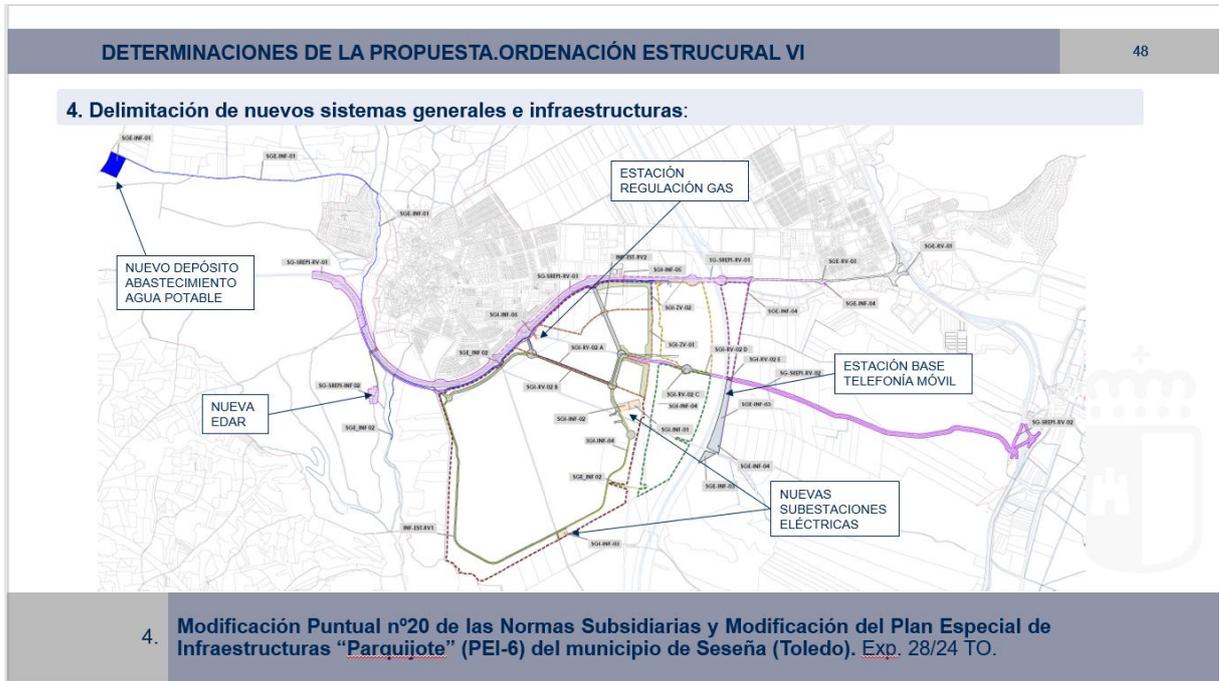
5. Sistema general de telecomunicaciones

- Nueva Estación Base de Telefonía Móvil (EBTM) en la parcela 10075 del polígono 510, dentro del sistema general de infraestructuras.
- Red de distribución de 2,2 km de longitud, conectando con Seseña Nuevo.

6. Sistema general de gas

- Instalación de una Estación de Regulación de Gas (ERG) en la parcela 82 del polígono 510, en el SAU-22A.
- Red de conexión de 1,5 km, hasta el punto de enlace definido por NEDGIA.





7. Sistemas generales de espacios libres

Se prevé una superficie total de 74.515,72 m², distribuida del siguiente modo:

- SAU-22A: 43.890,14 m²
- SAU-22B: 30.625,58 m²

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial prevista asciende a 403.818,78 m², la superficie mínima de sistemas generales de espacios libres exigida por el artículo 19 del RP es de 60.572,82 m² (403.818,78 x 0,15).

Será necesario justificar expresamente en el documento técnico el cumplimiento de dicha exigencia, así como de lo establecido en el artículo 24 del RP.



50
DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA.ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIII

4. Delimitación de nuevos sistemas generales e infraestructuras:

Sistemas Generales de Espacios Libres

Superficie Prevista

Total: **74.515,72 m²**

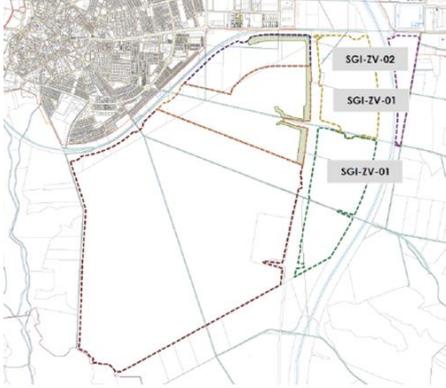
- SAU-22A: 43.890,14 m²
- SAU-22B: 30.625,58 m²

Superficie Mínima Exigida

Edificabilidad residencial: **403.818,78 m²**

Mínimo requerido (art. 19 RP): **60.572,82 m²**

Cálculo: 403.818,78 × 0,15



SGZV SAU-22A:	43.890,14 m ²
SGZV SAU-22B:	30.625,58 m ²
SGZV TOTAL:	74.515,72 m²
SGZV mín: (403.818,78*0,15)	60.572,82 m ²

4. Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras "Parquijote" (PEI-6) del municipio de Seseña (Toledo). Exp. 28/24 TO.

8. Sistemas generales no clasificados gráficamente. Estas omisiones deberán corregirse con documentación gráfica para garantizar la coherencia

- Parte del viario interior se define como elemento estructurante, cuya posición y funcionalidad deberán respetarse en la ordenación detallada, a efectos de garantizar la continuidad de las redes e infraestructuras urbanas.
- Un pasillo eléctrico de 65 metros de ancho, centrado en la línea de alta tensión existente, que se integrará con el viario estructurante del desarrollo.
- Asimismo, se reserva un corredor técnico de 50 metros de ancho, correspondiente al trazado de la red de abastecimiento Picadas–Almoguera (Picadas I).

Los PARÁMETROS URBANÍSTICOS propuestos por sectores se proyectan en la diapositiva



DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL XI

Parámetros urbanísticos

	SUP. TOTAL -SS.GG. (m²)	USO GLOBAL	EDIF. (m²c)	APROV. (ua/m²)
SAU-20A	338.742,66	ACT. ECONÓMICAS	208.045,61	0,61417
SAU-20B	419.508,34	ACT. ECONÓMICAS	251.817,07	0,60026
SAU-20C	112.760,21	ACT. ECONÓMICAS	90.208,168	0,60309
SAU-21	2.626.039,54	ACT. ECONÓMICAS	1.595.774,26	0,60767
SAU-22A	468.071,54	RESIDENCIAL	234.035,77	
SAU-22B	214.758,03	RESIDENCIAL	107.379,015	



4. Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras "Parquijote" (PEI-6) del municipio de Seseña (Toledo). Exp. 28/24 TO.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA. ORDENACION DETALLADA

Cumplimiento de estándares:

Zonas verdes y equipamientos:

SAU-20A: 338.742,68 x 0,15 = 50.811,402 m2s
 2/3 x 50.811,402 = 33.874,268 m2s (zonas verdes) < 34.693,98 CUMPLE
 1/3 x 50.811,402 = 16.937,134 m2s (equipamientos) < 17.437,79 CUMPLE

SAU-20B: 419.508,34 x 0,15 = 62.926,251 m2s
 2/3 x 62.926,251 = 41.950,834 m2s (zonas verdes) < 44.065,27 CUMPLE
 1/3 x 62.926,251 = 20.975,417 m2s (equipamientos) < 21.055,65 CUMPLE

SAU-20C: 112.760,21 x 0,15 = 16.914,031 m2s
 2/3 x 16.914,031 = 11.276,021 m2s (zonas verdes) *
 1/3 x 16.914,031 = 5.638,010 m2s (equipamientos) *

SAU-21: 2.626.039,54 x 0,15 = 393.905,931 m2s
 2/3 x 393.905,931 = 262.603,954 m2s (zonas verdes) < 264.109,03 CUMPLE
 1/3 x 393.905,931 = 131.301,977 m2s (equipamientos) < 132.988,52 CUMPLE

SAU-22A: 468.071,54 x 0,10 = 46.807,15 m2s (zonas verdes) < 90.498,17 CUMPLE
 234.035,77 x 0,20 = 46.807,154 m2s (equipamientos) < 62.004,06 CUMPLE

SAU-22B: 214.758,03 x 0,10 = 21.475,803 m2s (zonas verdes) < 38.752,55 CUMPLE
 107.379,015 x 0,20 = 21.475,803 m2s (equipamientos) < 26.347,97 CUMPLE

Plazas de aparcamiento públicas:

SAU-20A: 208.045,61/400 = 521 plazas. = 521 CUMPLE
 SAU-20B: 251.817,07/400 = 630 plazas. = 630 CUMPLE
 SAU-20C: 90.208,168/400 = 226 plazas. *
 SAU-21: 1.595.774,26/400 = 3.990 plazas. < 3.999 CUMPLE
 SAU-22A: 234.035,77/200 = 1.171 plazas. < 1.635 CUMPLE
 SAU-22B: 107.379,015/200 = 537 plazas. < 750 CUMPLE

* No especificadas en la ficha de gestión

Cesión de aprovechamiento lucrativo:

10% sectores actividades económicas
 (SAU-20A, SAU-20B, SAU-20C y SAU21)
 15% sectores residenciales
 (SAU-22A y SAU-22B)

4. Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras "Parquijote" (PEI-6) del municipio de Seseña (Toledo). Exp. 28/24 TO.

Respecto a la cesión de aprovechamiento urbanístico, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68.2.c) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), las cesiones obligatorias al patrimonio público comprenderán la superficie de suelo

Acta 5/2025

urbanizado con aprovechamiento lucrativo necesaria para materializar el porcentaje correspondiente del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector.

- Sectores destinados a actividades económicas

Para los sectores SAU-20A, SAU-20B, SAU-20C y SAU-21, de uso global industrial o productivo, el porcentaje de cesión obligatoria del aprovechamiento tipo queda fijado en el 10 %, conforme a lo establecido en sus respectivas fichas de gestión, y de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 68.2.c) TRLOTAU.

- Sectores de uso residencial

En los sectores SAU-22A y SAU-22B, de uso global residencial, las fichas de gestión establecen un porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo del 15 %, de conformidad igualmente con el artículo 68.2.c) del TRLOTAU.

Se recuerda que, conforme a dicho precepto legal, el reparto de la cesión obligatoria del aprovechamiento residencial se realizará de la siguiente forma:

- Dos tercios (2/3) se integrarán en el patrimonio público de suelo de titularidad municipal.
- Un tercio (1/3) corresponderá al patrimonio público de suelo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI-6)

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.7 de las Normas Subsidiarias Municipales, los Planes Especiales de Infraestructuras (PEI) tienen como finalidad garantizar la dotación de infraestructuras necesarias para el crecimiento urbanístico previsto, debiendo contener, al menos, la descripción de las obras a ejecutar, el modelo de gestión, la forma de financiación, los porcentajes de participación de los propietarios y un plan de etapas.

Las Normas Subsidiarias delimitan siete PEI, entre los cuales el PEI-6 tiene por objeto garantizar la ejecución de las infraestructuras necesarias en el ámbito denominado "Parquijote", que engloba los sectores SAU-20, SAU-21 y SAU-22. Como consecuencia de la Modificación Puntual n.º 20, resulta necesaria la revisión y adaptación del PEI-6, con el fin de desarrollar los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras, describiendo de forma detallada las obras a ejecutar, así como su modelo de gestión y financiación.

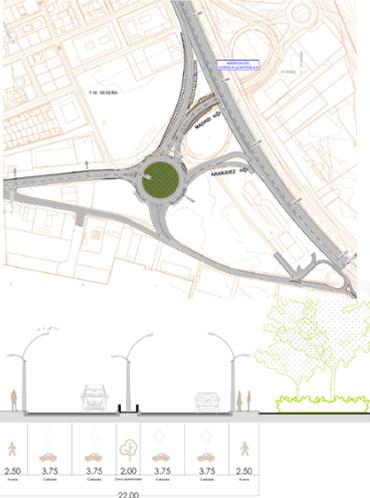




56
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS I

Tras un **análisis del estado actual de las infraestructuras del municipio** y una **cuantificación de la demanda** de servicio urbanos, el **alcance de la modificación del PEI-6** conlleva la ejecución de:

- Nueva glorieta de conexión de la CM-4010 con la A-4
- Desdoblamiento de la plataforma actual de la carretera CM-4010
- Nuevo viario de conexión entre la CM-4010 y la A-4 en el p.k.39
- Nueva EDAR
- Nuevo depósito de agua potable
- Nuevas redes de infraestructura eléctrica, telecomunicaciones y gas
- Conexiones exteriores de todos los servicios.



4. **Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras “Parquijote” (PEI-6) del municipio de Seseña (Toledo). Exp. 28/24 TO.**

El coste estimado de las actuaciones previstas asciende a un total de 72.746.624,74 euros, importe que será repercutido proporcionalmente entre los distintos sectores en función de los aprovechamientos urbanísticos del ámbito, con excepción del sector SAU-20C, que no asumirá carga económica alguna derivada del presente PEI. Respecto al sector SAU-20C, se señala lo siguiente:

- El trazado de la autopista R-4 generó al este una porción de suelo de superficie y geometría reducida, calificada como residual dentro del conjunto “Parquijote”.
- Su ordenación urbanística deberá responder a las dotaciones e infraestructuras del entorno inmediato, concretamente los suelos situados al este de la R-4 y al sur de la CM-4010.
- La limitada superficie del sector, unida a la condición de barrera física de la autopista R-4, hace inviable económicamente su conexión directa con las infraestructuras previstas en el PEI-6.

El Estudio Económico-Financiero, incluido como anexo 10 de la memoria del PEI, prevé las siguientes modalidades de ejecución:

- Ejecución directa en la totalidad o parte del ámbito, mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización u Obras.
- Ejecución parcial o total en cualquier punto del territorio del ámbito, en función de la programación de actuaciones establecida en las fichas urbanísticas de la MP-20 y en el propio PEI-6.
- Ejecución diferenciada por unidades de ejecución, correspondiendo cada una con los sectores delimitados. El proyecto de urbanización de cada unidad deberá identificar,

Acta 5/2025



valorar y separar las obras relativas al PEI de aquellas que correspondan a las redes interiores de urbanización de la propia unidad.

- Las redes supramunicipales podrán ser ejecutadas mediante proyectos independientes, promovidos por el órgano autonómico o estatal competente.
- La ejecución de las infraestructuras podrá realizarse por fases o etapas, siempre que estas resulten funcionalmente autónomas y sean capaces de prestar los servicios públicos correspondientes, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

A pesar de lo anterior, debe señalarse que:

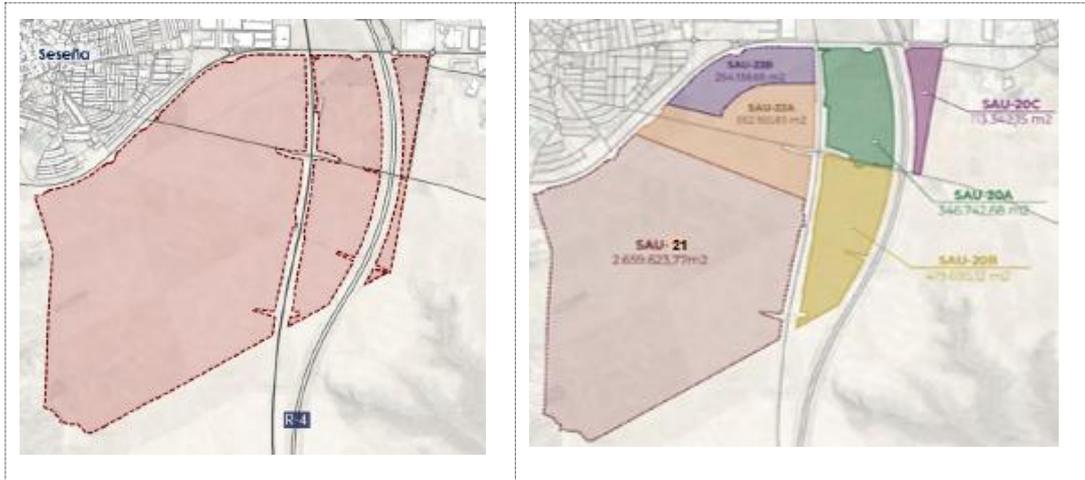
- Las modalidades de ejecución previstas son imprecisas, careciendo de condiciones técnicas concretas, priorización temporal o vinculación con etapas definidas.
- En cuanto a los plazos máximos de desarrollo, el Estudio remite a las fichas urbanísticas de cada sector, si bien en dichas fichas no se establecen plazos concretos, ni etapas de ejecución, ni unidades de actuación diferenciadas, más allá de la correspondencia de cada sector con una unidad de ejecución única.

A la vista de lo expuesto, y conforme a lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en el artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como en virtud de lo previsto en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita informe en el proceso de concertación interadministrativa relativo a la Modificación Puntual n.º 20 de las Normas Subsidiarias y a la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras PEI-6 del municipio de Seseña, cuyo objeto es modificar la ordenación de los sectores SAU-20, SAU-21 y SAU-22 para adaptarla a las nuevas demandas urbanísticas y funcionales del municipio, con las siguientes consideraciones:

1. Ámbito y coherencia de la delimitación

- No resulta justificada la inclusión en el ámbito de los terrenos correspondientes al sector SAU-20C, ni de las parcelas 10075 del polígono 510 y 10021 del polígono 515, teniendo en cuenta que el propio documento técnico reconoce expresamente que “la reducida superficie del sector, sumada a la barrera que supone la autopista de peaje R-4, hace inviable económicamente su conexión con las infraestructuras previstas en el PEI”.
- Además, las citadas parcelas, calificadas como “Sistema General de Reserva de Infraestructuras”, no figuran delimitadas gráficamente como parte del ámbito de ordenación.

Acta 5/2025



2. Secuencia de desarrollo y programación de actuaciones

- Aunque se delimitan los sectores de planeamiento parcial, no se define una secuencia lógica de desarrollo conforme al artículo 24.1 del TRLOTAU.
- Las fichas de gestión resultan excesivamente genéricas, por lo que deben completarse con:
 - Condiciones objetivas para la incorporación de cada actuación urbanizadora.
 - Orden básico de prioridades.
 - Plazos máximos y fases o unidades de ejecución.

3. Justificación de suficiencia de dotaciones

- La superficie prevista de sistemas generales de espacios libres debe justificarse conforme a la edificabilidad residencial proyectada, de acuerdo con el artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento (RP).
- Asimismo, debe acreditarse el cumplimiento de las determinaciones del artículo 24 del RP en materia de dotaciones.

4. Calificación de infraestructuras como sistemas generales

- El pasillo eléctrico de 30 m a cada lado del eje de la línea de alta tensión existente y el corredor técnico de 50 m de ancho correspondiente a la red de abastecimiento Picadas–Almoguera no figuran calificados como sistemas generales en la documentación gráfica, aunque por su entidad deberían estarlo.
- Debe revisarse si otras líneas eléctricas con impacto estructural en el ámbito deben igualmente ser calificadas como sistemas generales de infraestructuras.
- No se especifica el tratamiento previsto para dichas infraestructuras tras la ejecución de la urbanización, aspecto que debe abordarse en el Plan Especial de Infraestructuras.

Acta 5/2025

5. Aprovechamiento tipo: justificación y cálculo

- Se deberá justificar expresamente que el aprovechamiento tipo de las nuevas áreas de reparto no difiere en más de un 15 % respecto de aquellas con idéntico uso global o pormenorizado, conforme al artículo 31.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Es necesario realizar los cálculos con mayor precisión, incluyendo valores al menos con tres cifras decimales.

6. Observaciones sobre las fichas de gestión

- Revisar la concordancia entre los valores incluidos en las fichas de gestión y los recogidos en el cuadro resumen del apartado 7 de la memoria justificativa de la MP-20.
- Especificar:
 - El número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.
 - La reserva mínima de estaciones de recarga de vehículos eléctricos en vía pública: al menos una por cada 40 plazas, conforme al artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021.
- Aunque el sector SAU-20C carezca de ordenación detallada, su ficha deberá incorporar las reservas mínimas legalmente exigibles para sistemas locales y generales, en su caso.
- En las fichas de los sectores residenciales (SAU-22A y SAU-22B):
 - Corregir las unidades de edificabilidad, indicando el valor total en m² construibles en el ámbito.
 - Revisar las unidades del aprovechamiento tipo, que actualmente aparece como 35,5 u.a./m², lo cual no es coherente.

7. Observaciones específicas sobre el PEI-6

- En el apartado 7 de la memoria del PEI, falta incluir las condiciones técnicas del nuevo viario por el Camino Viejo de Aranjuez, que conecta con el p.k. 39 de la A-4.
- En el apartado 4 del Estudio Económico-Financiero, se indica que la estación base de telecomunicaciones se financia al 50 % entre los sectores SAU-20A, 20B, 21, 22A y 22B, sin especificarse el 50 % restante, cuestión que deberá aclararse.

Una vez subsanadas todas las cuestiones recogidas en el presente informe, así como las contenidas en los restantes informes sectoriales recabados durante la tramitación, y aprobada inicialmente la modificación por el Pleno del Ayuntamiento, deberá procederse a:

- Remitir la totalidad de la documentación del expediente, incluyendo:
 - El expediente administrativo completo.

Acta 5/2025

- La documentación refundida de la Modificación Puntual n.º 20 de las Normas Subsidiarias y de la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras PEI-6.
- Solicitar la aprobación definitiva por parte del Consejero de Fomento, conforme a lo establecido en los artículos 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento.

Concedido turno de preguntas, D. José María Michelena pregunta si con este desarrollo la depuración de Seseña Viejo queda cubierta. La ponente manifiesta que la EDAR da servicio tanto al nuevo desarrollo previsto como al núcleo de Seseña Viejo. Acto seguido el Sr. Michelena pregunta si se contempla cronología para la infraestructura de la EDAR. La ponente indica que si bien está contemplada en el PEI, se ha introducido medida correctora a fin de que concreten cargas, programación.

Por su parte D. Rafael Pérez de Ágreda manifiesta su extrañeza por que una actuación de este calado se lleve a cabo mediante una modificación puntual en lugar de que se aborde un plan de ordenación que comprenda todo el municipio.

Asimismo, entiende que hay cuestiones que no puede informar ADIF, sino que corresponde a la Secretaría de Estado de Infraestructuras coordinar los dos viales tan importantes que presenta el ámbito, recomendando se pida informe a la Secretaría de Estado de Transportes y Movilidad Sostenible.

Con respecto a la primera observación, la ponente informa que el primer requerimiento que efectuó el servicio de planeamiento municipal fue para dar respuesta a esa misma cuestión, esto es, si la modificación propuesta debía tratarse no como una modificación sino como una revisión de planeamiento. El Ayuntamiento aportó justificación consistente en que la densidad poblacional es 12,05 %, inferior al porcentaje que marca el artículo 40 TRLOTAU, por lo tendría cabida como modificación de planeamiento no siendo precisa su revisión.

D. Félix Ruiz indica que en relación con las zonas de servidumbre y de protección de ferrocarril y de carreteras habría que tener en cuenta lo dispuesto según la disposición adicional segunda de reglamento de suelo rústico por la cual deben ser clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras. La ponente apunta la posibilidad de incluir dicha advertencia en el Acuerdo.

D. José María Michelena solicita aclaración sobre las superficies de terrenos que quedan excluidos de la actuación, procediendo la ponente a su aclaración.

Tras la finalización del turno de preguntas, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta con las aportaciones introducidas por los miembros en dicho turno.

5. Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del sector SUB-CO-06 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según los artículos 10

Acta 5/2025

del texto refundido de la LOTAU y 81.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Exp. 13/25 TO).



La ponente presenta el presente informe cuyo objeto es dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa previsto en los artículos 81.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución y 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), en relación con la Alternativa Técnica formulada por la mercantil “Urbasagra S.L.” para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUB-CO-06 —anteriormente denominado sector A3-S1— del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).

El análisis y tramitación de la Alternativa Técnica se fundamenta en el bloque normativo que se muestra en la diapositiva, en concreto en el ámbito local, por el Plan de Ordenación Municipal de Illescas, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo en sesión de 31 de julio de 2009.

El documento técnico objeto del presente informe ha sido suscrito en Illescas (Toledo), con fecha 22 de diciembre de 2023 y tiene como promotor de la actuación a la mercantil Urbasagra, S.L.

La redacción del documento ha sido realizada por el equipo técnico de ABRO Arquitectos, S.C.P., integrado por D. Iván Gómez Rojo, arquitecto, y D.ª Paula Martínez Abascal, arquitecta.

A continuación, la ponente procede a la exposición detallada del procedimiento administrativo seguido en la tramitación del expediente pasando, acto seguido, a detallar la localización y características físicas del sector.

El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUB-CO-06 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), se sitúa al sur del Casco Antiguo de la ciudad, funcionando como área de transición entre el suelo residencial consolidado y el suelo industrial en ejecución.

Su configuración es irregular, con una superficie de 47.854,40 m² según la medición topográfica corregida incorporada al Plan Parcial de Desarrollo, frente a los 47.819,69 m² recogidos en el POM vigente.

La delimitación del ámbito alcanza, al norte, la Calle Yuncos y la Calle Numancia, al este la Calle Antonio Gaudí, al sur el Arroyo Viñuelas, y al oeste el cierre se produce dentro del entramado de usos industriales.

Internamente, el sector está atravesado por el Camino Sagra-Illescas, vial parcialmente asfaltado y vinculado al Viario General municipal, cuya sección deberá ampliarse conforme a las determinaciones del planeamiento vigente.

En relación con las afecciones técnicas y funcionales, se identifican las siguientes infraestructuras:

- Un pozo de aguas y una pequeña construcción anexa de aproximadamente 6 m².

Acta 5/2025

- Una línea eléctrica de media tensión que cruza el sector, y dos centros de transformación situados dentro del perímetro.
- Una línea aérea sin conexión, compuesta por tres postes de hormigón, alineada paralelamente al Camino Sagra-Illescas.
- El sistema de abastecimiento y saneamiento que rodea el ámbito, compuesto por una red secundaria de abastecimiento y una red de saneamiento formada por colectores de bajo las calles perimetrales.

Desde el punto de vista de las afecciones territoriales y ambientales, se localizan dos elementos especialmente significativos:

- La Vereda de Pantoja a Cedillo, visible en el visor cartográfico de la Junta de Comunidades, que la clasifica como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Dominio Público Pecuario.
- El Arroyo Viñuelas, recogido en la ficha del sector como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Dominio Público Hidráulico.

Las determinaciones que establece el Plan de Ordenación Municipal vigente respecto a este sector son las mostradas en la diapositiva

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

75



Localización	Planos POE01.4-3 POD SU 8.3 8.4
Área de Reparto	AR.SUB.cO 06
Uso Global	Residencial
Superficie Total	47.819,69 m ² s
Superficie de SS.GG.	11.290,90 m ² s
Superficie del Sector	36.528,79 m ² s
Coefficiente de Edificabilidad	0,7337 m ² /m ²
Densidad	168,14 Hab/Ha

Además, el desarrollo del ámbito requiere, según POM vigente, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El modelo de gestión previsto es indirecto.
- El ámbito constituye una única unidad de actuación urbanizadora.
- La urbanización interior del sector será asumida al 100 % por el promotor.



Acta 5/2025

- Será necesario elaborar y aprobar el correspondiente Plan Especial de Infraestructuras o Proyecto de Urbanización Complementario, como condición previa a la ejecución material.
- La participación en las infraestructuras generales del municipio (PEI/Proyecto de Urbanización Complementario del POM) se ha cifrado en el 0,28 %.

Contempla también el documento diversas determinaciones adicionales a las que está sujeto este sector:

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

76

- El **modelo de gestión previsto es indirecto**.
- El **ámbito constituye una única unidad de actuación urbanizadora**, sin subdivisiones internas.
- La **urbanización interior del sector** será asumida al 100 % por el promotor.
- Será necesario elaborar y aprobar el correspondiente **PEI o PUC**, como condición previa a la ejecución material
- La **participación en las infraestructuras generales del municipio** (PEI/Proyecto de Urbanización Complementario del POM) se ha cifrado en el **0,28 %**.

DETERMINACIONES ADICIONALES.

Ordenación Urbanística	Accesibilidad
Mantenimiento del aprovechamiento tipo	Reservas de aparcamiento accesible
Protección Arqueológica	Gestión Urbanística
Elaboración de Estudio Arqueológico preceptivo	Modelo de gestión indirecto en única unidad de actuación
Gestión Hidráulica	
<u>Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas.</u>	
<u>Requiere una banda de protección fluvial mínima de 10 metros desde el límite exterior del cauce, calificada como zona verde.</u>	

El Plan Parcial de Desarrollo mantiene la delimitación y estructura del sector establecidas en el planeamiento general, si bien actualiza la superficie en +34,71 m² como consecuencia de la revisión topográfica.

La ordenación establecida por el POM distribuía el ámbito del sector en seis manzanas, todas ellas con uso global residencial. De acuerdo con la ficha del sector, dos de estas manzanas se destinaban a residencial unifamiliar, tres a residencial plurifamiliar, y una última albergaba las dotaciones de sistema local.

El Plan Parcial objeto de informe introduce una modificación en los usos pormenorizados. En la nueva propuesta, cinco manzanas se destinan a uso residencial plurifamiliar, manteniéndose la manzana restante para el sistema local de dotaciones.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PROPUESTA

Actualización de la Superficie

Incremento de 34,71 m² tras revisión topográfica

Modificación de Usos Pormenorizados

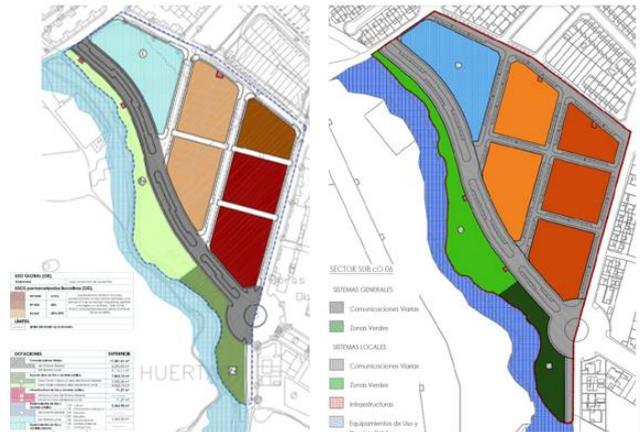
Cinco manzanas para uso residencial plurifamiliar

Nuevos Coeficientes de Homogeneización

Distribución equitativa del aprovechamiento

Cumplimiento de Estándares Mínimos

Conforme a la normativa urbanística vigente



El Plan Parcial objeto de informe introduce una modificación significativa en los usos pormenorizados respecto a la ordenación establecida por el POM. En la nueva propuesta, cinco manzanas se destinan a uso residencial plurifamiliar, eliminando la tipología unifamiliar inicialmente prevista, y manteniéndose la manzana restante para el sistema local de dotaciones.

Adicionalmente, se definen coeficientes de homogeneización diferenciados para cada manzana, con el fin de garantizar una distribución equitativa del aprovechamiento.

Respecto al cumplimiento de los estándares urbanísticos, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento (RP), en los sectores de suelo urbanizable con uso residencial, deberá garantizarse una reserva mínima de suelo con destino a dotaciones públicas, excluyendo del cómputo el sistema viario.

En concreto, cuando la edificabilidad prevista supere los 6.000 m² construibles por hectárea, deberá preverse, como mínimo, una reserva de 18 m² de suelo para zonas verdes por cada 100 m² de edificabilidad residencial prevista. Asimismo, deberá garantizarse una reserva mínima para equipamientos de 20 m² por cada 100 m² de edificación prevista.

De acuerdo con la ficha urbanística del sector contenida en el POM vigente, la superficie destinada al Sistema General de Comunicaciones Viarias se cifra en 8.390,90 m², correspondiéndose con la modificación del trazado actual del Camino Sagra-Illescas, clasificado como elemento estructurante del viario municipal. Esta determinación se mantiene inalterada en la propuesta de ordenación del Plan Parcial, al no verse afectada por el aumento mínimo de superficie global del sector.

En relación con el Sistema Local de Comunicaciones Viarias, el POM prevé una superficie de 9.110,71 m². No obstante, el Plan Parcial plantea un incremento de dicha superficie hasta alcanzar los 9.599,91 m², incremento que se justifica por la sustitución de tres viarios peatonales inicialmente previstos motivada por la dificultad de implantar plazas públicas con la configuración original, y por la incorporación de un nuevo viario rodado que mejora sensiblemente la conectividad interna del ámbito, facilitando la articulación entre los distintos usos residenciales y dotacionales.



Acta 5/2025

Continuando con los aparcamientos, el artículo 31.1.d) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) establece que, en los sectores de uso global residencial, deberá contemplarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad residencial. Este criterio básico se ve complementado por lo dispuesto en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento (RP), el cual determina que, en los conjuntos residenciales con una superficie media de vivienda superior a 120 m², el número mínimo de plazas se incrementará hasta 1,5 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

Dicho precepto añade, además, que al menos el 50 % de esas plazas deberá localizarse en espacios públicos, anejos al viario, con carácter público.

Atendiendo a estas previsiones normativas, y considerando que el Plan Parcial de Desarrollo prevé una edificabilidad residencial total de 26.823,66 m², y que la superficie media de las viviendas, según consta en la ficha del sector, es superior a 120 m², el número mínimo de plazas de aparcamiento públicas exigibles asciende a 201 plazas. En la Memoria Justificativa se acredita una reserva de 208 plazas públicas, que se distribuyen a lo largo del sistema viario local. Esta cifra garantiza el cumplimiento de los mínimos exigidos tanto por el TRLOTAU como por el Reglamento de Planeamiento

Por último, y en cumplimiento del artículo 35.1 de la Orden TMA/851/2021, deberá reservarse una plaza accesible por cada 40 o fracción. La memoria justificativa eleva esta reserva a un total de seis (6) plazas accesibles, por lo que se supera el mínimo de 5 plazas que corresponde según normativa.

No obstante, no se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, por lo que deberá garantizarse la instalación de infraestructuras mínimas de recarga de vehículos eléctricos.

En relación con el Sistema General de Zonas Verdes, se constata que su superficie permanece prácticamente invariable, produciéndose un incremento testimonial de 0,79 m². A tales efectos, se ha tenido en cuenta que la edificabilidad del sector no experimenta variación respecto a la prevista en el planeamiento general. En este sentido, y conforme a lo establecido en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU y en el artículo 29.5.1.a) del Reglamento de Planeamiento (RP), la definición de los Sistemas Generales de Zonas Verdes públicas deberá realizarse atendiendo al parámetro mínimo de 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables. Dado que no se incrementa la edificabilidad se entiende compensada con el sistema general de zonas verdes previsto.

Por el contrario, el Sistema Local de Zonas Verdes experimenta un incremento sustancial de 469,98 m², motivado por dos factores principales: por un lado, el ligero aumento de la superficie del sector, que provoca un incremento proporcional de la edificabilidad; y por otro, la necesidad funcional y ambiental de acompañar con espacios libres el trazado del cauce del Arroyo Viñuelas.

El procedimiento de cálculo de las cesiones dotacionales locales destinadas a zonas verdes se encuentra desarrollado en el apartado 3.6.4.2.c) de la Memoria Justificativa. Según este apartado, se considera que la edificabilidad lucrativa del sector no supera los 6.000 m²



Acta 5/2025

construibles por hectárea, aplicando una reserva mínima de suelo para zonas verdes del sistema local del 10 % de la superficie total del sector. Esta interpretación es contraria a la exigencia mínima que establece de manera correcta el POM vigente de 18 m² de zona verde por cada 100 m² de techo edificable.

En todo caso, la propuesta de ordenación formulada en el Plan Parcial de Desarrollo establece una cesión de suelo para el Sistema Local de Zonas Verdes superior a la exigencia mínima legal, 5.433,11 m²s, con el objetivo de mejorar la integración del ámbito con el entorno natural y, en particular, adaptar el trazado de los espacios libres al cauce del Arroyo Viñuelas.

Si bien, en aplicación del artículo 24.1.a) del Reglamento de Planeamiento (RP), la zona verde objeto de análisis podría inicialmente clasificarse como área de juego, conforme a lo señalado en la Memoria Justificativa, se propone más adecuada su categorización como jardín urbano o como pantalla vegetal.

En concreto, la superficie analizada supera los 1.000 m² y permite inscribir un círculo de 30 metros de diámetro, parámetros que se ajustan a los criterios establecidos para su consideración como jardín. Además, constituye un elemento de transición entre la trama urbana y el entorno periurbano, podría considerarse como pantalla verde, dado que permite la inscripción de un círculo de al menos 10 metros de diámetro.

En ambos supuestos, la funcionalidad del espacio trasciende la mera contemplación como zona de juego, al incorporar una dimensión estructural, ambiental y paisajística que contribuye tanto a la mejora de la calidad urbana como a la integración del sector con el sistema territorial y ecológico adyacente.

En referencia a la dotación de infraestructuras urbanas, se reserva una superficie específica para la implantación de Centros de Transformación eléctrica, que se incrementa en 72,85 m², respecto a los 71,37 m² recogidos en la ficha del sector del POM vigente.

En cuanto a la dotación de Sistema Local de Equipamientos, la ordenación propuesta prevé una superficie de 5.364,73 m², lo que supone un ligero incremento respecto a los 5.362,90 m² establecidos en la ficha del sector del POM.

Por lo que se refiere al cálculo de las cesiones lucrativas y del aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9.11.4 de la Memoria Justificativa del Plan de Ordenación Municipal de Illescas, el porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Sector SUB-CO-06 se fija en el 10,00 %. Esta previsión deriva de la estimación inicial del aprovechamiento tipo, establecido en 0,436 u.a./m².

No obstante, el Plan Parcial de Desarrollo incorpora una modificación técnica de dicho valor, recogida en el apartado 3.6.2 de su Memoria Justificativa, mediante la introducción de nuevas tipologías residenciales y la revisión de los coeficientes de homogeneización de las tipologías preexistentes, lo que da lugar a un incremento del aprovechamiento tipo hasta 0,547 u.a./m².

Esta variación se sitúa dentro de los márgenes legalmente admisibles, toda vez que el artículo 69 del TrLOTAU permite una modificación del aprovechamiento tipo de hasta un 15 %.



Acta 5/2025

Sin perjuicio de ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento (RP), deberá justificarse expresamente que el incremento del aprovechamiento tipo propuesto en el Plan Parcial no excede en más de un 15 % respecto de la media de los aprovechamientos tipo definidos para aquellas Áreas de Reparto (AR) que el planeamiento haya previsto con un mismo uso global o pormenorizado mayoritario. Esta justificación resulta imprescindible a efectos de garantizar la coherencia del modelo y el equilibrio entre sectores análogos.

Como consecuencia de esta modificación, se indica en la Memoria Justificativa del Plan Parcial, en su apartado 3.6.2, que el aprovechamiento total del sector se incrementa desde los 20.849,38 u.a. estimados en el POM hasta los 26.153,07 u.a. calculados en el Plan Parcial. No obstante, para que la comparación entre aprovechamientos tipo resulte técnicamente válida y se pueda determinar con exactitud si concurre o no un incremento sustancial de aprovechamiento, debería recalcularse el aprovechamiento tipo del sector conforme a la ordenación vigente en el POM, aplicando los mismos coeficientes de homogeneización actualizados que han sido utilizados en el Plan Parcial de Desarrollo.

Realizado dicho ajuste, el aprovechamiento tipo del POM resultante sería de 0,31875 u.a./m², valor que supera los márgenes del 15 % permitidos por el artículo 31 del RP.

En todo caso, a partir de este nuevo valor, y en aplicación de los criterios fijados en la tabla contenida en el citado apartado 9.11.4 del POM, la cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente se sitúa en un intervalo comprendido entre el 10 % y el 13 %, coherente con los rangos establecidos para sectores con aprovechamiento tipo superior a 0,497 u.a./m² y hasta 0,597 u.a./m².

La Memoria Justificativa del Plan Parcial, en su apartado 3.6.3, asume este criterio, proponiendo una cesión del 10 % del nuevo aprovechamiento total. Sin embargo, con el fin de garantizar la adecuación del Plan Parcial al modelo de equidistribución previsto en el planeamiento general, y de asegurar el cumplimiento del principio de justa distribución, debe evaluarse la proporcionalidad de la cesión de aprovechamiento lucrativo en función del nuevo aprovechamiento tipo propuesto. Así, para un aprovechamiento tipo de 0,547 u.a./m², y conforme a los rangos establecidos en el apartado 9.11.4 de la Memoria Justificativa del POM, la cesión mínima correspondiente se sitúa en el entorno del 11,5 % del aprovechamiento total del sector.

Respecto a la reserva para vivienda protegida, el Plan general preveía una reserva del 50% respecto de la edificabilidad prevista, que se mantiene en el plan de desarrollo y que, en todo caso, supera el mínimo legal del 40% previsto en el Ley 12/2023 que modificaba la Ley de Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En virtud de lo expuesto, la ponente eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que emita informe sobre la Alternativa Técnica presentada por la mercantil Urbasagra, S.L., correspondiente al Plan Parcial de Desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUB-CO-06 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), en el marco del trámite de concertación interadministrativa,



Acta 5/2025

conforme a lo previsto en el artículo 10 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 en Castilla-La Mancha (TRLOTAU), así como en el artículo 93.2, en relación con el artículo 81.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

Dicho informe se propone con sujeción a las siguientes observaciones:

- Las afecciones identificadas en el ámbito del sector requerirán la obtención de los correspondientes informes sectoriales preceptivos por parte de los organismos y administraciones competentes. En particular, deberá recabarse informe del titular de las infraestructuras eléctricas que atraviesan el sector, así como de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en lo que respecta a las afecciones derivadas del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía.

Del mismo modo, y de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, se consideran también preceptivos los siguientes informes:

- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, conforme al artículo 138 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 - Informe de la Consejería de Bienestar Social, en virtud de lo previsto en el artículo 4 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha.
 - Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de conformidad con el artículo 26.12 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, al afectar a elementos del patrimonio etnológico o territorial.
 - Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, en aplicación del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, por su eventual afección a la red pública de comunicaciones electrónicas o a su despliegue.
- Asimismo, se observa que la ficha del sector incluida en el POM parece clasificar parte del ámbito como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Vías Pecuarias (SRNUEPA-VP); sin embargo, dicha clasificación no aparece representada gráficamente en el plano anexo, a diferencia de lo recogido en el Visor de Planeamiento de Castilla-La Mancha. Esta discrepancia deberá ser objeto de aclaración expresa.
 - En virtud de la Disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), cuando no existan hábitats de protección especial, y una vez emitido el informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y el riesgo de avenidas, se deberá clasificar como zona verde la banda de protección fluvial colindante al cauce que dictamine dicho informe, con una anchura mínima de 10 metros desde su límite exterior.

Acta 5/2025

- En materia de movilidad, la ficha del sector del POM prevé la disposición de 550 plazas de aparcamiento público en el viario del sector, cifra que dobla ampliamente los estándares mínimos exigidos por la normativa urbanística aplicable. En consecuencia, deberá revisarse y adecuarse dicha previsión a las características reales del ámbito, evitando una sobredotación que afecte negativamente al equilibrio funcional y a la ocupación de espacios públicos.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, relativo al fomento del autoconsumo y la movilidad eléctrica, el desarrollo del sector deberá incorporar la instalación de, al menos, cinco (5) estaciones de recarga para vehículos eléctricos en el sistema de infraestructuras viarias.
- Aun cuando la propuesta de ordenación formulada en el Plan Parcial de Desarrollo establece una cesión de suelo para el Sistema Local de Zonas Verdes superior a la exigencia mínima legal, se constata que el procedimiento de cálculo recogido en el apartado 3.6.4.2.c) de la Memoria Justificativa no aplica correctamente lo dispuesto en el artículo 31.c) del TRLOTAU. Dicho precepto establece que, cuando la edificabilidad lucrativa supere los 6.000 m² construibles por hectárea, la reserva mínima de zonas verdes del sistema local no puede limitarse al 10 % de la superficie del sector, sino que debe calcularse en proporción directa al techo edificable, siendo la exigencia mínima, en este caso, de 18 m² por cada 100 m² edificables, lo que se traduce en una reserva obligatoria de al menos 4.824 m².

Por tanto, aunque la superficie efectivamente reservada cumple sobradamente con la exigencia normativa, se considera necesario subsanar la Memoria Justificativa del Plan Parcial a fin de corregir el fundamento normativo del cálculo aplicado y garantizar la coherencia técnica y jurídica del expediente, sin perjuicio de que el resultado cuantitativo se mantenga por encima del estándar requerido.

- Si bien, de forma inicial, la Memoria Justificativa del Plan Parcial identifica esta Zona Verde Local como área de juego al amparo de lo dispuesto en el artículo 24.1.a) del Reglamento de Planeamiento (RP), el análisis técnico-morfológico del espacio permite concluir que su categorización más adecuada sería la de jardín urbano o, alternativamente, la de pantalla vegetal, conforme a los parámetros geométricos y funcionales establecidos en la normativa urbanística.
- La Memoria Justificativa del Plan Parcial recoge correctamente el nuevo aprovechamiento tipo del sector, así como la actualización de las tipologías y coeficientes de homogeneización. No obstante, no se aporta una justificación completa conforme a lo exigido en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento, que obliga a verificar que el incremento del aprovechamiento tipo no excede del 15 % respecto de la media de las Áreas de Reparto con uso global o pormenorizado similar.

Asimismo, para que la comparación entre aprovechamientos resulte técnica y jurídicamente válida, debe recalcularse el aprovechamiento tipo conforme a la ordenación del POM, aplicando



Acta 5/2025

los mismos coeficientes de homogeneización que se han utilizado en el Plan Parcial. El resultado obtenido —0,31875 u.a.a./m² conforme al POM ajustado— frente al 0,547 u.a.a./m² propuesto en el Plan Parcial, supera ampliamente el margen del 15 % admitido, lo que implica un incremento sustancial del aprovechamiento tipo inadmisibles.

En consecuencia, se considera necesaria la subsanación de este aspecto esencial del documento.

- La determinación proporcional del porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo, que, para un aprovechamiento tipo de 0,547 u.a.a./m², debería situarse —según los rangos del POM— en el entorno del 11,5 %, y no del 10 % como se propone en la memoria.
- Por último, en lo relativo al marco de ejecución del planeamiento, cabe recordar que, según el artículo 51 de las Normas Urbanísticas de Illescas, la ejecución de los sectores de suelo urbanizable deberá ir precedida o desarrollarse de forma simultánea a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras (PEI). No obstante, se constata que dicho instrumento no ha sido incorporado al presente expediente, por lo que resulta necesario incluir una mención expresa a su situación actual en la documentación definitiva, toda vez que debió formularse tras la entrada en vigor del POM vigente.

En relación con ello, el artículo 76.4 de las mismas Normas Urbanísticas establece que, previa o simultáneamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá formularse y aprobarse el PEI o, en su caso, el Proyecto Complementario de Urbanización (PC), que incluya el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, con arreglo a las bases establecidas en el propio planeamiento general.

Aunque la ordenación propuesta en el Plan Parcial de Desarrollo del Sector SUB-CO-06 no altera la ordenación estructural del planeamiento general, por lo que no resulta preceptiva la remisión del expediente completo a la Consejería competente a efectos de recabar el informe previo y vinculante previsto en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en el artículo 139.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sí deberá procederse a su remisión, una vez subsanadas las deficiencias técnicas detectadas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 39.5 del TRLOTAU y en el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

En particular, y conforme a la normativa vigente, cuando la innovación del planeamiento conlleve una modificación en la calificación, zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previamente previstos, será exigible el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) previo al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Abierto turno de preguntas, D. Félix Ruíz Rabadán propone que se incluya recabar, adicionalmente a lo expuesto por la ponente, un pronunciamiento específico por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo relativo a las zonas inundables y zonas de flujo preferente dada la presencia del arroyo.

Acta 5/2025

Los miembros presentes aprueban por unanimidad de conformidad con la propuesta formulada con la adición introducida por D. Félix Ruiz Rabadán.

Se hace constar que durante la exposición del informe abandona la sesión D. Fernando Cebrián no tomando parte en la votación y no reincorporándose de nuevo.

Asimismo, la Vicepresidenta Primera se ausenta temporalmente de la reunión asumiendo sus funciones el Vicepresidente Segundo. Ambos se encuentran presentes en el momento de la adopción del acuerdo.

6. Plan Especial de Reforma Interior para el cambio de uso dotacional de equipamiento administrativo a uso terciario hotelero del inmueble situado en la calle Hospedería de San Bernardo, nº 1, en el Casco Histórico de Toledo. Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 14/25 TO).

A continuación la ponente procede a informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el expediente del Plan Especial de Reforma Interior, cuyo objeto es la modificación del uso dotacional de equipamiento administrativo a uso terciario (hotelero) del inmueble situado en calle Hospedería de San Bernardo nº 1, de la ciudad de Toledo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69.1.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

El marco normativo de referencia queda conformado por las normas recogidas en la diapositiva que se exhibe, esencialmente, por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, y por el Plan Especial del Casco Histórico de la ciudad (PECHT).

El promotor es Diseño El Vergel. Se aporta documento técnico de fecha 23 de febrero de 2024 suscrito por el equipo Cobos Gil Arquitectos S.L., formado por Luis Emilio Cobos Gil, M.ª Isabel Villanueva Ruiz, Cesar Luis Cobos López y Patricia Morales Alonso.

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) es modificar el uso urbanístico actualmente asignado, dotacional de equipamiento administrativo, con el fin de habilitar su transformación en uso terciario hotelero.

Dicho edificio, antigua sede regional del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha, ha permanecido cerrado al público y carente de actividad tras la venta del mismo, situación que ha propiciado su progresivo deterioro. La propuesta de cambio de uso responde a la necesidad de regenerar y renovar el inmueble, dotándolo de una funcionalidad económicamente sostenible que permita asumir los costes de rehabilitación y puesta en uso.

El inmueble objeto de este PERI se encuentra emplazado en el Calle Hospedería de San Bernardo nº 1 del Casco Histórico de Toledo, sin división horizontal y una superficie en planta de 153 m² según datos catastrales.



Acta 5/2025

La construcción cuenta con una superficie total de 531 m², distribuida en tres plantas sobre rasante —con una superficie conjunta de 503 m²— y una planta sótano bajo rasante de 28 m². El uso actual, íntegramente administrativo, se transformará en uso terciario hotelero.

Se trata de una edificación organizada en torno a un patio de planta prácticamente cuadrada, en disposición de tres crujías que rodean dicho patio. El estado general del edificio es bueno, no siendo necesarias intervenciones estructurales de rehabilitación, aunque sí se prevén actuaciones de renovación y actualización funcional.

La intervención prevista mantiene las trazas originales y la envolvente del edificio, respetando todas sus fachadas y la cubierta.

De acuerdo con el artículo 3.3 del Capítulo 1º del Título III del PECHT, relativo a equipamientos, para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios destinados a equipamientos, se requiere la redacción de un Plan Especial. Este documento debe incluir los usos y actividades previstas, las obras de reforma o ampliación necesarias y las densidades de ocupación estimadas.

Se trata, por tanto, de una modificación de la ordenación detallada, que requiere la tramitación de un Plan Especial conforme al Plan Especial.

El edificio objeto de este expediente figura en las fichas del Catálogo del Plan Especial, con un nivel de protección “E”, en tanto que edificio con aspectos de interés patrimonial, lo que le confiere un régimen de protección parcial. De acuerdo con dicho régimen, se permiten actuaciones de mantenimiento ordinario y extraordinario, así como intervenciones de reestructuración edificatoria, siempre que se garanticen los valores patrimoniales del inmueble.

El uso asignado por el PECHT al inmueble es el de equipamiento administrativo (A), con ocupación total de la parcela.

Conforme al artículo 266 del PGMOU de Toledo vigente, los usos se ponderan mediante la aplicación de coeficientes específicos que se muestran en la diapositiva:





DETERMINACIONES III

- Para la implantación o modificación de usos en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un **Plan Especial** del conjunto de las instalaciones (PECHT)
- El PECHT asigna a este edificio el uso de equipamiento cultural con ocupación total de la parcela.
- La superficie construida actual es de **357,20 m²**. Se propone el cambio de uso de equipamiento a terciario hotelero, manteniendo la superficie construida.
- De acuerdo con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, este cambio a un uso de mayor rentabilidad implica un **incremento del aprovechamiento con respecto al preexistente**.

Uso	Uso	Coefficiente
Residencial	Vivienda Protegida Unifamiliar	VP-RU 1,00
	Vivienda Protegida Plurfamiliar	VP-RP 1,09
	Unifamiliar	RU 1,25
	Plurfamiliar	RP 1,35
	Comunitario	RC 1,00
Terciario	Comercial	TC 1,38
	Oficinas	TO 1,38
	Hotelero	TH 1,38
	Recreativo	TR 1,38
Industrial	Productivo	IP 0,52
	Almacenaje	IA 0,52
	Dotacional	
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

Dotacional 503m² x 0,4 = 201,20 ua
 Hotelero 503m² x 1,38 = 694,14 ua
Incremento 694,14 - 201,20 = 492,94 ua

Cómputo de superficie 492,94 ua / 1,38 = 357,20 m²

Dotacional 357,20 m² x 15% = 53,58 m²
 Aprovechamiento lucrativo 357,20 m² x 10% = 35,72 m²

En aplicación del artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, el cambio propuesto hacia un uso de mayor rentabilidad económica (hotelero) comporta un incremento del aprovechamiento urbanístico respecto al uso preexistente, que asciende a 492,94 unidades de aprovechamiento (ua), equivalentes a 357,20 m² de superficie construida, según consta en la documentación técnica aportada

De acuerdo con los artículos 69 y 31 del TRLOTAU, dicho incremento genera la obligación de cesión de aprovechamiento, que, en caso de suelo dotacional es de 53,58 m².

Sin embargo, dado que el edificio ya está construido y ocupa íntegramente la parcela, no resulta viable materializar las cesiones en suelo urbanizado, ni tampoco es posible entregar superficie edificada equivalente en valor dentro de un complejo inmobiliario en el ámbito, conforme a lo previsto en el artículo 69.1.3 del TRLOTAU.

Por tanto, y en virtud de lo dispuesto en el citado artículo 69.1.3, se propone sustituir las cesiones por su equivalente económico.

El motivo por el que este expediente debe ser informado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo es exclusivamente la propuesta de monetización de las cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento urbanístico por el cambio de uso planteado, conforme al artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU.

Se observa que el estudio de mercado empleado y su homogeneización para la obtención del valor de repercusión del suelo no se analizan en este informe.

A continuación, se procede a la exposición del procedimiento administrativo seguido en relación con el presente expediente y tras ello a la justificación de la aplicación del artículo 69.1.3 del TRLOTAU, indicando la ponente que, de conformidad con dicho precepto, la sustitución monetaria del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico requiere, además del informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, su valoración



Acta 5/2025

conforme a los criterios establecidos en el artículo 70.4 del TRLOTAU, así como el informe técnico favorable previo de los servicios municipales competentes.

Dicho informe consta en el expediente, y fue emitido por la Jefa de Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo el 18 de marzo de 2025.

El artículo 70.4 del TRLOTAU establece que, para los suelos urbanos con destino dotacional público no incluidos en unidades de actuación, el planeamiento deberá asignar un aprovechamiento urbanístico equivalente a la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística correspondiente, referida al uso predominante de dicha zona.

JUSTIFICACIÓN (II) DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 69.1.3. TRLOTAU

98

- Se mantienen las condiciones que justificaban la sustitución del deber de cesión por la entrega de su equivalente económico y el método de valoración empleado.
- De acuerdo con el anexo aportado, y aplicando **método de valoración residual estático**, se obtiene un valor de repercusión de suelo de **66,15 €/m^{2c}**, que multiplicado por la edificabilidad media de referencia (**3,08 m^{2c}/m^{2s}**) dando como resultado un valor unitario de **203,76 €/m^{2s}**.
- **El importe resultante de la monetización asciende a 10.917,47 €**, correspondiente a una **superficie de cesión de 53,58 m^{2s}**, valorada a razón de **203,76 €/m^{2s}**, conforme al **método residual estático** y a lo previsto en el **artículo 37.1 del TRLSRU**.



A la vista de lo expuesto, la ponente eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que emita informe favorable al Plan Especial de Reforma Interior (PERI) promovido para el cambio de uso de dotacional de equipamiento administrativo a terciario hotelero, en el inmueble situado en la calle Hospedería de San Bernardo nº 1, en el Casco Histórico de Toledo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del TRLOTAU.

La propuesta de sustitución del deber de cesión por su equivalente económico se considera debidamente justificada, en atención a la imposibilidad material de formalizar dicha cesión en suelo dotacional dentro del ámbito —al estar completamente ocupado por edificación consolidada—, así como a la inviabilidad de su ejecución mediante entrega de superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico, sin comprometer el aprovechamiento objeto de cómputo.

El importe resultante de la monetización asciende a 10.917,47 €, correspondiente a una superficie de cesión de 53,58 m^{2s}, valorada a razón de 203,76 €/m^{2s}, conforme al método residual estático y a lo previsto en el artículo 37.1 del TRLSRU.



Acta 5/2025

Dicho importe deberá integrarse en el patrimonio público de suelo del Ayuntamiento de Toledo, con destino a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la mejora de infraestructuras urbanas, conforme a lo previsto en el artículo 69 del TRLOTAU, siendo responsabilidad del Ayuntamiento garantizar su adecuada aplicación.

Se recuerda, además, que la iniciativa para la formulación y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior corresponde exclusivamente a la Administración pública, que debe actuar de oficio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1.a) del TRLOTAU, no procediendo su tramitación a instancia de parte.

No obstante, durante el análisis técnico del expediente, se han detectado determinadas incorrecciones que deberán ser subsanadas. En concreto, en la página 10/23 de la memoria, se ha incorporado indebidamente a la superficie dotacional la correspondiente al 10 % del incremento del aprovechamiento, lo que altera el cómputo de superficies y debe corregirse. Asimismo (página 9/23), aunque se ha aplicado correctamente el coeficiente de coste de construcción ($C_m = 1,6$), se ha realizado la valoración bajo uso hotelero (1 o 2 estrellas), cuando de acuerdo con el artículo 70.4 del TRLOTAU, dicha valoración debe referirse al uso predominante del ámbito, que en este caso es residencial. Aunque el valor obtenido no se ve afectado, la corrección es necesaria para mantener la coherencia metodológica.

De igual modo, se ha constatado que en la estimación del valor en venta se han utilizado testigos correspondientes a inmuebles con uso hotelero (página 9/23), lo que no se ajusta al uso residencial del inmueble objeto de valoración, contraviniendo lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011). Dicho artículo exige que los inmuebles seleccionados como comparables en el método de comparación presenten condiciones de semejanza o equivalencia básica, especialmente en uso, localización, superficie, tipología, antigüedad y estado de conservación. Solo se admite la utilización de testigos de distinto uso si se justifica la existencia de una identidad de razón desde el punto de vista del comportamiento del mercado, lo cual no ha quedado debidamente acreditado en este caso. Por otra parte, el mismo artículo prevé que, en ausencia de comparables estrictamente equivalentes, deberán aplicarse técnicas de homogeneización de precios, incorporando coeficientes correctores objetivos, con respaldo documental suficiente. En la documentación analizada no consta la aplicación ni justificación de dichas homogeneizaciones, lo que exige una revisión y corrección de la metodología empleada para la estimación del valor de mercado.

Abierto turno de preguntas, Angel Aulló formula pregunta, con carácter general y al margen de este supuesto concreto, relativa a la justificación por parte de los municipios sobre la imposibilidad de sustitución en el caso de conjuntos inmobiliarios. La ponente indica que se suele invocar motivos de gestión urbanística.

No planteándose más cuestiones, la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes.



Acta 5/2025

7. Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica de autoconsumo de 15 kW para riego en explotación agrícola, en la parcela 30111 del polígono 504, en el término municipal de Almansa (Albacete). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 11/25 AB).

El objeto del presente informe de calificación urbanística relativo al “Proyecto de instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego en explotación agrícola”, con una potencia de 15 kWn, a ubicar en el paraje “Aljibes”, parcela 30111 del polígono 504, en el término municipal de Almansa (Albacete).

El marco normativo de referencia queda conformado, esencialmente, por los textos legales que constan en la diapositiva que se muestra, en particular, por el Plan General de Ordenación Urbana de Almansa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete el 28 de febrero de 1985 (en adelante PGOU).

El promotor del proyecto es D. Patrocinio Milla García. Se aporta el correspondiente Proyecto Técnico, redactado por D. Joaquín Serrano Millán, ingeniero técnico industrial no visado, con fecha de emisión 22 de julio de 2024.

El Presupuesto de Ejecución Material de la actuación asciende a 14.955,23 €.

El proyecto contempla la ejecución de una instalación solar fotovoltaica aislada, destinada a satisfacer el consumo eléctrico de un sistema de bombeo de agua para riego agrícola ya existente en la parcela, bajo la modalidad de suministro con autoconsumo sin excedentes.

La instalación generadora eléctrica estará compuesta por módulos fotovoltaicos de silicio cristalino, montados sobre estructura metálica elevada, alcanzando una altura máxima de 5,08 metros y con una proyección en planta de 13,82 m x 8,90 m. El consumo principal se corresponde con una bomba de riego de 11 kW, ubicada en la caseta existente, que será el emplazamiento del inversor de la instalación.

El sistema consta de 45 paneles fotovoltaicos, con una potencia nominal unitaria de 550 W, que alimentarán un variador de frecuencia, encargado de convertir la corriente continua generada por los módulos en corriente alterna trifásica, adecuada para el funcionamiento de la bomba. La potencia nominal del sistema fotovoltaico es de 15 kW, mientras que la potencia pico instalada asciende a 24,75 kWp.

Las infraestructuras existentes vinculadas a la explotación agrícola de almendros comprenden un pozo de alumbramiento de aguas subterráneas, un grupo diésel generador de energía (que será sustituido por la instalación proyectada), y la bomba de riego, todos ellos alojados en una caseta desmontable de 1,60 m x 3,60 m (5,76 m²), construida con panel sándwich en paredes y techo y con una altura de 2,10 m.

La instalación fotovoltaica proyectada se ubica en la parcela 30111 del polígono 504, con una superficie gráfica de 76.655 m² situada en el paraje denominado “Aljibes”, dentro del término municipal de Almansa (Albacete).



Acta 5/2025

Dicha parcela se encuentra clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente como suelo no urbanizable protegido, concretamente como área de uso agrario.

A continuación, se expone el procedimiento administrativo seguido en relación con el presente expediente, y tras ello, los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios:

EVALUACIÓN URBANÍSTICA II				110
	Proyecto	Normativa	Fundamento	
Superficie	76.665 m ²	5.000 m ²	Art. 4.1 ITP	
Sup. mínima vinculada	10.000 m ²			
Ocupación	0,128%	≤ 15% (siendo necesaria la reforestación)	Art. 4.3 ITP, Art. IV.6.1.4.3 PGOU	
Altura máxima	5,08 m ISF 2,1m caseta	2 plantas / 7 m (uso agroenergético)	Art. IV.6.1.4.4 PGOU Art. 55.2.c TRLOTAU, Art. 16.2.c RSR	
Retranqueos a linderos	8 m	≥ 5 m (mínimo)	Art. IV.6.1.4.4 PGOU	
Retranqueos a ejes de camino	220 m	≥ 15 m	Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR	
No formación de núcleo de población			Art. 54.3 del TRLOTAU: Limitación a unidades rústicas. Art. 10 del RSR: Definición y exclusión de configuraciones que constituyan núcleo rural. Art. 43.7 del RSR: Requisito de informe técnico y gráfico que justifique la no formación de núcleo. Art. 43.1 b) del RSR: Evaluación de afección a núcleos próximos en radio de 2 km.	
	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización encubierta o impacto en infraestructuras colectivas.			

Respecto a la superficie mínima vinculada la ponente aclara que como PGOU es anterior a ITP (Orden 31/03/2003), se aplica ITP de acuerdo con la Instrucción nº1 de la DG Vivienda y Urbanismo

A la vista de los antecedentes expuestos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero), el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (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 regula el régimen competencial 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 que acuerde el otorgamiento de calificación urbanística para la ejecución del proyecto denominado "Instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola, de 15 kWn", promovido por D. Patrocinio Milla García, a ubicar en el paraje "Aljibe", parcela 30111 del polígono 504, con referencia catastral nº 02009A504301110000DA, en el término municipal de Almansa (Albacete), de conformidad con las características técnicas y constructivas definidas en el proyecto técnico aportado y conforme a las condiciones establecidas en el expediente administrativo, con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Instalación fotovoltaica de 15 kWn.
------	-------------------------------------



Acta 5/2025

	Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Polígono 504, parcela nº 30111 (ref. catastral nº 02009A504301110000DA)
Superficie parcela:	76.655 m ² (7,6655 ha)
Superficie vinculada:	10.000 m ² (superficie mínima vinculada 5.000 m ²)
Ocupación:	Instalación fotovoltaica: 123 m ² Caseta existente: 5,76 m ² Total: 128,76 m ² / 10.000 m ² = 0,0128% < 20% edificación y < 80% de instalaciones y edificación.
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable protegido. Área de uso agrario preferente.
Altura máxima:	Módulos: 5,08 m < 8,5 m
Retranqueos:	Distancia a linderos: 8,00 m > 5 m Distancia a eje de camino: 230m > 15 m

Condiciones para su materialización:

La efectiva materialización de la actuación queda supeditada al cumplimiento de las condiciones determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Almansa (Albacete), así como a las prescripciones contenidas en los informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente.

Asimismo, corresponderá al Ayuntamiento de Almansa la verificación y ejecución de las siguientes actuaciones:

1. Comprobación registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad objeto de calificación urbanística, conforme a lo previsto en los artículos 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR). Igualmente, deberá verificarse la correspondencia entre la finca registral afectada y la parcela catastral objeto de la solicitud.
2. Exigencia a la persona promotora de la prestación de garantía económica equivalente al 3% del coste total de las obras proyectadas, en aplicación del artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU y del artículo 17 del RSR.
3. Advertencia expresa de que la caducidad de la licencia urbanística implicará, a su vez, la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada, conforme al artículo 66.4 del TRLOTAU y al artículo 40 del RSR.

Acta 5/2025

4. Comprobación del cumplimiento de las condiciones recogidas en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, según lo dispuesto en el artículo 66.1 del TRLOTAU y el artículo 40.1 del RSR.
5. Determinación de la superficie de terrenos que deban ser objeto de reforestación con especies autóctonas o, en su caso, de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales o agrarios del entorno. A tal efecto, se podrán imponer barreras arbóreas perimetrales para favorecer la integración paisajística de la actuación, conforme al artículo 38.1.2º del RSR.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU. El cumplimiento de tales condicionantes se verificará en el procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, cuya resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, conforme al artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Dicha resolución deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente calificación, en los informes sectoriales y en la normativa vigente, y de ello se dará cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los términos reglamentariamente establecidos.

Tras la formulación de dicha propuesta, la Vicepresidenta Primera abre turno de preguntas, no siendo formulada cuestión de tipo alguno, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros presentes.

8. **Calificación urbanística para ampliación de nave agrícola mediante construcción de cobertizo destinado a almacén de maquinaria y aperos, en la parcela 51 del polígono 92, ubicada en la pedanía de Santa Ana, término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 22/25 AB).

Se exhibe diapositiva con el marco jurídico aplicable a la actuación objeto de informe, integrado, en el ámbito local, por el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, aprobado mediante revisión de fecha 17 de marzo de 1999, cuyas Ordenanzas y Normas Urbanísticas se encuentran actualizadas a julio de 2022.

El promotor de la actuación objeto de solicitud de calificación urbanística es Don José Aparicio Córcoles, en calidad de titular de la explotación agrícola ubicada en la parcela 51 del polígono 92 del término municipal de Albacete.

El proyecto técnico ha sido redactado por Don José Antonio Aparicio Moreno, Ingeniero Agrícola. La documentación técnica que sirve de base para el presente informe se suscribe en fecha 19 de febrero de 2024.

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





Acta 5/2025

La presente actuación responde a la necesidad funcional del promotor de ampliar la nave de almacenamiento agrícola existente, motivada por la incorporación de nueva maquinaria vinculada a la actividad agrícola de frutos secos, así como por la previsión de almacenamiento posterior de la cosecha recolectada.

En la actualidad, el conjunto se encuentra vallado perimetralmente, salvo en las áreas de cultivo, y se compone de los siguientes elementos constructivos:

- Una nave de almacenamiento agrícola de 335,85 m².
- Un cuarto auxiliar de instalaciones de riego de 25,17 m².
- Un cobertizo de 222,96 m².

La superficie total construida existente asciende a 583,98 m².

El objeto de la actuación consiste en la construcción de una nueva nave adosada a la existente, con una superficie adicional de 284,84 m², alcanzando una superficie total construida de 868,63 m² tras la ampliación proyectada.

La nueva edificación se resuelve mediante una solera de hormigón armado de 25 cm de espesor, sobre la que se ejecutará una estructura portante de perfiles metálicos. La cubierta se conformará mediante paneles de acero galvanizado de 30 mm de espesor, y los cerramientos se ejecutarán con fábrica de bloque cerámico de arcilla, garantizando la integración constructiva y funcional con las edificaciones preexistentes.

El ámbito de actuación se localiza en la parcela 51 del polígono 92 del término municipal de Albacete, con una superficie total de 52.259 m² según datos catastrales. Dicha parcela se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable Protegido, con categoría CP-3 (SNUP CP-3), de conformidad con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Albacete.

A continuación, se exponen los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios:

EVALUACIÓN URBANÍSTICA II				120
	Proyecto	Normativa	Fundamento	
Superficie mínima	42.258 m ²	30.000 m ²	Art. 3.4.10 PGOU	
Ocupación	2,05 %	≤ 20% (Edificación)	Art. 4.3 ITP, Art. 3.4.3 PGOU	
Altura máxima	7,84 m cornisa 5,76 m alero	≤ 8,50 m <u>cumbrera</u> ≤ 2 <u>plantas</u>	Art. 3.4.3 PGOU, Art. 55.2.c TRLOTAU, Art. 16.2.c RSR	
Retranqueos a linderos	5 m	≥ 3 m (mínimo)	Art. 3.4.3 PGOU Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR	
Retranqueos a ejes de camino	18 m a carretera	≥ 15 m	Art. 54.3 del TRLOTAU: Limitación a unidades rústicas. Art. 10 del RSR: Definición y exclusión de configuraciones que constituyan núcleo rural. Art. 43.7 del RSR: Requisito de informe técnico y gráfico que justifique la no formación de núcleo. Art. 43.1.b) del RSR: Evaluación de afección a núcleos próximos en radio de 2 km.	
No formación de núcleo de población	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización encubierta o impacto en infraestructuras colectivas.			

A la vista de lo anteriormente expuesto, y en virtud de 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 en Castilla-La Mancha (TRLOTAU), así como 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, 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 que otorgue la correspondiente calificación urbanística para la construcción de una ampliación de nave agrícola destinada a almacén de maquinaria y aperos, promovida por Don José Aparicio Córcoles, en la parcela 51 del polígono 92 del término municipal de Albacete, con referencia catastral n.º 02900A092000510000JA, de conformidad con las características técnicas y funcionales del proyecto presentado, y condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos por los informes sectoriales emitidos y por la normativa urbanística vigente.

Características de la actividad:

Uso:	Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.
Emplazamiento:	Polígono 92 - Parcela 51 Ref. catastral n.º 02900A092000510000JA
Superficie parcela:	42.258 m ² s (4,22 Ha)
Superficie vinculada:	42.258 m ² s (4,22 Ha)



Acta 5/2025



Ocupación:	Construcciones: 868,83 m ² / 42.259,00 m ² = 2,05% Vallado: 2.000 m ² / 42.258 m ² = 4,73%
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable de especial protección de interés agrícola y/o ganadero CP-3.
Altura máxima:	Altura de cornisa: 7,84 m < 8,50 m Altura de alero: 5,76 m < 6,00 m
Retranqueos:	Mayor que 3 m. lindero Mayor que 15 m. eje de caminos o vías de acceso

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones necesarias para la efectiva materialización de la actuación aquellas recogidas en los informes técnicos emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete, así como las determinadas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente administrativo.

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad para la que se otorga calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 58 del TRLOTAU y el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR). Asimismo, se verificará que las fincas registradas afectadas se correspondan plenamente con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Con el fin de afianzar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente calificación urbanística y en la posterior licencia municipal, y conforme a lo previsto en el artículo 17.d) del RSR y el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU, los interesados deberán prestar garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la correspondiente licencia, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados. Esta garantía podrá formalizarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, y tendrá como objeto responder del cumplimiento de las condiciones legítimas de la actuación autorizada. Sin la constitución de dicha garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras, ni adquirirán plena eficacia los actos de calificación urbanística y de licencia urbanística que las legitiman.
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación, mediante especies arbóreas autóctonas o, en su caso, de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales y agrarios del suelo y su entorno, conforme a lo previsto en el artículo 38.1.2º del RSR. Podrán establecerse, a tal efecto, barreras arbóreas perimetrales que favorezcan la integración paisajística de la actuación.
4. Advertir expresamente que la caducidad de la licencia urbanística de obras implicará la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.4 del TRLOTAU y el artículo 40 del RSR.



Acta 5/2025

5. Comprobar el cumplimiento íntegro de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, así como las recogidas en los informes sectoriales vinculantes y en la normativa urbanística y sectorial aplicable, en los términos previstos en el artículo 66.1 del TRLOTAU y el artículo 40.1 del RSR.

La eficacia de la presente calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 63.1.2.º del TRLOTAU.

Dicha circunstancia deberá ser verificada en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento, conforme a lo establecido en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 34/2011, de 26 de abril).

En dicha 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, así como en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, debiendo darse traslado de dicha comprobación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos de control y archivo.

Otorgado turno para formular preguntas, y al no planteándose ninguna, la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes.

9. **Calificación urbanística para la construcción de una nave industrial destinada al almacenamiento y procesado de nueces, en la parcela 5004 del polígono 91, ubicada la pedanía de El Salobral, término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 23/25 AB).

En el momento de iniciar la exposición se detecta una incidencia que impide a la ponente la misma, por lo que propone pasar a informar sobre los siguientes puntos del orden del día que están a su cargo, y solventar el problema mientras se expone el punto del orden del día nº 14, mostrando su conformidad la totalidad de los miembros presentes.

10. **Calificación urbanística para reforma de la línea aérea de media tensión (LAMT) 20 kV DC “Prados verdes – Casas viejas”, en el tramo comprendido entre los apoyos nº 29.837 y nº 1.421, afectando a diversas parcelas situadas en los polígonos 77,78 y 82 del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 24/25 AB).

La ponente presenta el proyecto objeto del presente punto del orden del día consistente en el proyecto denominado “REFORMA LAMT 20 KV D/C PRADOS VERDES - CASAS VIEJAS AP. 29837 - AP. 1421”, existente en el término municipal de Albacete.



Acta 5/2025

La entidad promotora de la instalación es I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. (perteneciente al Grupo Iberdrola).

El proyecto técnico objeto del presente informe fue redactado por D. Antonio Escribano de la Casa, Ingeniero Técnico Industrial. El documento inicial fue visado por el COITI de Albacete con fecha 8 de junio de 2021.

El documento que se informa en esta resolución corresponde al Anexo de Modificación al Proyecto, suscrito por el técnico redactor en fecha 17 de marzo de 2022, en el que se recoge el cambio de emplazamiento del apoyo n.º 22, conforme a los requerimientos formulados por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Albacete.

El proyecto tiene por objeto la ejecución de una nueva línea aérea de media tensión (LAMT) de 20 kV, en sustitución de la existente, con el fin de mejorar las condiciones de seguridad y sostenibilidad de la infraestructura eléctrica.

La actuación contempla la implantación de apoyos y conductores con un mayor coeficiente de seguridad, incremento de la distancia entre conductores, la incorporación de medidas específicas de protección para la avifauna, así como la reducción del número total de apoyos respecto a los actualmente instalados.

La nueva línea mantendrá cuatro derivaciones que garantizan el suministro a diversas instalaciones y edificaciones de titularidad privada, así como a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) Santa Ana.

En concreto, se proyecta la instalación de 31 apoyos de celosía metálica, con alturas variables entre 12 y 22 metros, para soportar una línea aérea de distribución de media tensión LAMT 20 kV de doble circuito.

De conformidad con la Relación de Bienes y Derechos Afectados (RBDA) incorporada en el Anexo de modificación al proyecto, la traza ocupa una longitud total de 5.650 metros en proyección horizontal, con una anchura de vuelo estimada de 6 metros.

Una vez finalizada y puesta en servicio la nueva infraestructura, se procederá a la demolición integral de la línea existente, de 5.571 metros de longitud en planta, así como al desmantelamiento de los 37 apoyos metálicos actuales (n.º 1422 al 1458) y sus respectivas cimentaciones.

Entre las medidas adoptadas para la prevención del riesgo de electrocución de aves, se incluyen el forrado de conductores, grapas, aisladores y herrajes, así como la protección individualizada de cada uno de los puentes eléctricos, conforme a la descripción técnica contenida en el proyecto.

El trazado de la línea proyectada discurre íntegramente por una zona clasificada como área de dispersión del Águila Perdicera. Dicha área forma parte de la malla C de las Zonas de Protección de la Avifauna frente a la colisión y electrocución en líneas eléctricas.

El presupuesto de ejecución material de la instalación asciende a 290.106,10 €.

La ponente relaciona los trámites administrativos seguidos en el procedimiento para la obtención de la calificación urbanística de la instalación objeto del presente informe, y a continuación, expone los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios, que son mostrados en diapositiva.



EVALUACIÓN URBANÍSTICA I 139

Clasificación urbanística del suelo

Albacete (conforme el Plan General de Ordenación Urbana vigente):
 - Suelo rústico de reserva (SRR).
 - Suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) ambiental (DPH y vía pecuaria), natural (hábitat aves esteparias) y estructural (alto valor agrícola y/o ganadero (CP-3).

Compatibilidad de uso propuesto

Uso proyectado: Dotacional privado equipamiento energético. Infraestructura distribución energía eléctrica.

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.1. 3º a) y 54.4. del TRLOTAU (D.L. 1/2023):** Actos no prohibidos por legislación sectorial/ planeamiento territorial y urbanístico y con informes y autorizaciones previstas en la normativa aplicable
- **Art. 11.4.c) y 29 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) (D. 242/2004):** Criterios para suelo rústico no urbanizable de especial protección.
- **Art. 3.4.3.E) NNUU PGOU (RSR):** Uso expresamente permitido.
- **Art. 3.4.10. NNUU PGOU (SRNUEP):** Uso no prohibido.
- **Art. 11.1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020):** La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso.



EVALUACIÓN URBANÍSTICA II

	Proyecto	Normativa	Fundamento
Superficie mínima	Superficie catastral	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso	Art. 11.1 ITP
Superficie vinculada a calificación	Total: 5.650 m x 6 m 33.900,00 m²	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso	Art. 11.1 ITP
Ocupación	Las reflejadas en el Anexo Modificación de proyecto RBD (17-03-2022)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso	Art. 29.3 RSR Art. 11.1 ITP
Clasificación del suelo	SRR y SRNUEP	SRR y SRNUEP	Art. 47.2 TRLOTAU Art. 4. b) y 5.1.a) b) RSR
Sup. parcelas	Superficie catastral	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso	Art. 29.3 RSR Art. 11.1 ITP

A la vista de lo anterior, y según los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q), del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, 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 otorgue la calificación solicitada para “REFORMA LAMT 20 KV D/C PRADOS VERDES - CASAS VIEJAS AP. 29837 - AP. 1421” en Albacete (Albacete), de acuerdo con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso	Dotacional privado equipamiento energético. Infraestructura distribución energía eléctrica.
-----	---



Acta 5/2025

Emplazamiento	LAMT de 20 kV que discurre por el término municipal de Albacete: <ul style="list-style-type: none"> • Polígono 77, parcelas: 256, 9238. • Polígono 78, parcelas: 65, 9025, 61, 21, 72, 71, 70, 9032, 73, 33, 9024, 13, 9400, 12, 11, 9023. • Polígono 82, parcelas: 9400, 17, 16, 15, 13, 12, 9044, 36, 37, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 52.
Clasificación del suelo:	Suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural y estructural
Sup. parcelas:	Superficie catastral
Superficie vinculada a calificación:	La superficie de las parcelas afectadas ocupada por las instalaciones en Anexo modificación al proyecto (17-03-2022) Total: 5.650 m x 6 m = 33.900,00 m ² (según tabla Relación de Bienes y Derechos Afectados- RBDA)

Condiciones para su materialización:

La materialización del uso autorizado quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas por los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Albacete, así como a las determinadas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales obrantes en el expediente.

Asimismo, corresponderá a la citada Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda la verificación y ejecución de las siguientes actuaciones:

1. Comprobar la inscripción registral de la afección real de las fincas vinculadas a la actividad objeto de la presente calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58 del TRLOTAU y 17 y 29 del RSR. Igualmente, deberá verificarse que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas catastrales sobre las que recae la presente calificación.
2. Exigir a los interesados la prestación de garantía por importe equivalente al 3 % del coste total de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 63.1.2.º d) del TRLOTAU y el artículo 17 del RSR.
3. Determinar la superficie de terreno que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas, o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el objeto de preservar los valores naturales o agrarios del entorno. A estos efectos, podrá establecerse la disposición de barreras arbóreas perimetrales para una mejor integración paisajística. La determinación de dicha superficie deberá considerar las restricciones impuestas por la legislación sectorial aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.2.2.º del TRLOTAU y 38.1.2.º del RSR.
4. Determinar el importe a abonar en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, o, en su caso, la superficie de suelo

Acta 5/2025

sustitutivo de valor equivalente, en cualquier clase de suelo, si así lo acepta expresamente el municipio.

La cuantía del canon será del 2 % del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a ejecutar.

El canon municipal se devengará de una sola vez, con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, conforme al artículo 64.3.b) del TRLOTAU y 33.2 del RSR.

5. Se deberá advertir que, en caso de producirse la caducidad de la licencia urbanística, ello implicará automáticamente la caducidad de la presente calificación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66.4 del TRLOTAU y el artículo 40 del RSR.
6. Verificar el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en la presente calificación, en los informes sectoriales incorporados al expediente y en la normativa aplicable.

La eficacia de la presente calificación urbanística queda condicionada a la obtención de todos los informes y autorizaciones sectoriales preceptivos, en cumplimiento del artículo 63.1.2.º del TRLOTAU.

Dicha comprobación deberá realizarse por la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete en el momento del otorgamiento de la correspondiente licencia municipal, resolución que deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, conforme al artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En la misma, se deberá pronunciar expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación, circunstancia que deberá ser puesta en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Otorgado turno de preguntas por la Vicepresidenta Primera, no se plantea cuestión alguna, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros presentes.

Se hace constar que durante la exposición se ausenta temporalmente el Vicepresidente Segundo no tomando parte en la votación de este punto del orden del día.

- 11. Calificación urbanística para la instalación de planta solar fotovoltaica de autoconsumo denominada “Los Prietos”, en la parcela 1 del polígono 17 del término municipal de Casas de Benítez (Cuenca) y en la parcela 4 del polígono 12 del término municipal de La Roda (Albacete).** Informe según los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 36/23 CU-AB).

El presente informe tiene por objeto la emisión de calificación urbanística para la implantación de una Planta Solar Fotovoltaica de Autoconsumo (PSFA), sin vertido a red, de 904 kW de potencia, mediante obra de nueva planta, en la parcela 1 del polígono 17 del término municipal



Acta 5/2025

de Casas de Benítez (Cuenca), así como la ejecución de una línea subterránea de media tensión de 1.700 metros de longitud, destinada a su conexión con el centro de transformación existente en la parcela 4 del polígono 12 del término municipal de La Roda (Albacete), donde se ubica la bodega Los Prietos, con el fin de destinar dicha energía a la alimentación de las balsas de riego de las parcelas agrícolas.

El marco urbanístico-jurídico aplicable se integra esencialmente por las siguientes disposiciones normativas mostradas en diapositiva destacando el Plan de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Casas de Benítez (Cuenca) del año 1980. Son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales de Cuenca y las Normas Subsidiarias de La Roda (Albacete), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de octubre de 1989.

El promotor del proyecto es INVERSIONES SAIZ ALARCÓN S.L. A tal efecto, se aporta el correspondiente Proyecto Técnico redactado por D. Juan Fco. Gonzalo Ureña y D. Luis Miguel Sánchez Roldán, Ing. Técnicos Industriales, visado por el Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales (COGITI) de Guadalajara con fecha 7 de octubre de 2022.

La ponente detalla a continuación la tramitación seguida en el procedimiento administrativo instruido.

EVALUACIÓN URBANÍSTICA I

Clasificación urbanística del suelo

Suelo rústico de reserva (conforme NN.SS.PP. Cuenca en el T.M. Casas de Benítez)
Suelo rústico de reserva (Suelo no urbanizable común conforme NN.SS. La Roda. Se aplica Disp. Tr. 3ª 1.1.a) TROTAU)

Compatibilidad de uso propuesto

Uso proyectado: Instalación solar fotovoltaica de autoconsumo, sin vertido, para alimentación de sistema de riego agrícola existente.

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.1.3º del TRLOTAU (D.L. 1/2023):** Actividades productivas en suelo rústico.
- **Art 11.4.c) RSR (Decreto 242/2004).** Uso dotacional de equipamiento privado. Sistema energético.
- **Art. 7.1.6 NN.SS.PP Cuenca.** Uso permitido: Usos infraestructurales.
- **Art. 2.7.2.1. NN.SS. La Roda.** Uso permitido: Usos infraestructurales.
- **Art. 11.1. ITP (Orden 4/2020 Fomento).** Superficie mín. y ocupación máx. necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto.

EVALUACIÓN URBANÍSTICA II

	Proyecto	Normativa Casas de Benítez NN.SS.PP. Cuenca	Normativa La Roda NN.SS.	Fundamento
Sup. parcela Casas de Benítez	1.216.588 m ² (catastro)	No fijada		Art. 11.1 ITP La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales uso concreto.
Sup. parcela La Roda	1.739.611 m ²		No fijada	
Ocupación Casas de Benítez	s/sup. catastro: 1,06% (12.908,91/1.216.588)	máx. 5% Art. 7.2.2. NN.SS.PP.		Art. 11.1 ITP La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales uso concreto.
Ocupación La Roda	LMT más afección (1.700*0,6= 1.020 m2)		No fijada	
Altura máxima	< 2 m	7 m Art. 7.2.2. NN.SS.PP.	≤ 8,5 m	Art. 55.2.c TRLOTAU Art. 16.2.c RSR
Retranqueos a linderos	> 5 m	5 m. linderos y caminos Art. 7.2.2. NN.SS.PP.		Art. 55.2.b TRLOTAU Art. 16.2.b RSR
Retranqueos a ejes de camino	>5 m			Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR

A la vista de lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 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 42.3 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 y se fomenta 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 (CROTU) que se otorgue calificación urbanística para la implantación de una Planta Solar Fotovoltaica de Autoconsumo (PSFA), sin vertido a red, de 904 kW de potencia, en la parcela 1 del polígono 17 del término municipal de Casas de Benítez (Cuenca), así como para la ejecución de una línea subterránea de media tensión de 1.700 metros de longitud, destinada a su conexión con el centro de transformación existente en la parcela 4 del polígono 12 del término municipal de La Roda (Albacete), con la finalidad de utilizar la energía generada en el abastecimiento de las balsas de riego de las parcelas de labor.

Todo ello, de conformidad con las características técnicas y condiciones establecidas en el proyecto presentado por el promotor, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Planta solar fotovoltaica de autoconsumo y línea de media tensión subterránea hasta conexión con centro de transformación. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético)
Emplazamiento:	Parcela 1 del polígono 17, del municipio de Casas de Benítez (ref. catastral: 16061A017000010000HS)



Acta 5/2025

	y parcela 4 del polígono 12 del municipio de La Roda (ref. catastral: 02069A012000040000ZP)
Superficie parcela:	1.216.588 m ² (Casas de Benítez) 1.739.611 m ² (LaRoda)
Sup. mín. vinculada:	s/sup. catastro:1,06% (12.908,91/1.216.588) (Casas de Benítez) LMT más afección (1.700*0,6= 1.020 m ²) (La Roda)
Clasificación suelo:	Suelo rústico de reserva
Retranqueos (PSF):	Distancia a linderos y camino > 5 m

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para la materialización de la actuación las determinadas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos afectados, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Adicionalmente, los respectivos Ayuntamientos deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad objeto de calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del TRLOTAU y en el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), verificando que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación otorgada.
2. Exigir a la parte interesada la prestación de una garantía económica equivalente al 3 % del coste total de las obras a ejecutar en el término municipal, conforme a lo previsto en el artículo 63.1.2.º d) del TRLOTAU y en el artículo 17 del RSR.
3. Fijar un canon del 3 % del coste real y efectivo de la instalación, correspondiendo un 2 % a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación. El otro 1 % se destinará a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, conforme al artículo 64.3.c) del TRLOTAU.
4. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de aplicación de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y su entorno. A tal efecto, podrá disponerse una barrera arbórea en todo el perímetro de la instalación, con objeto de favorecer su integración paisajística, en cumplimiento del artículo 64.2.2.º del TRLOTAU y el artículo 38.1.2.º del RSR.

Acta 5/2025

5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras conllevará la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada, en virtud del artículo 66.4 del TRLOTAU y del artículo 40 del RSR.
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como los recogidos en los distintos informes sectoriales y en la normativa de aplicación, de conformidad con el artículo 66.1 del TRLOTAU y el artículo 40.1 del RSR.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes y resoluciones favorables preceptivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 63.1.2.º del TRLOTAU, lo cual deberá ser verificado en el momento del otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

Dicha resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), y deberá incluir un pronunciamiento expreso de los Ayuntamientos afectados sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, así como en los distintos informes sectoriales y en la normativa vigente, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU).

Concedido turno de preguntas, no se formula ningún tipo de cuestión siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros presentes.

Se hace constar que durante la exposición del informe se reincorpora a la sesión el Vicepresidente segundo, tomando parte en la votación.

- 12. Calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica “Obenque Solar”, con una potencia de 62,51 MWp, así como de la infraestructura de evacuación asociada, compuesta por línea subterránea de media tensión de 30 Kv, subestación eléctrica “SE Hojarasca 220/30 kV”, y línea de evacuación aérea-soterrada de 220 Kv desde la subestación “SE Hojarasca 220/30 kV” hasta la subestación “SE Henares 400/220/30 kV”, afectando a los términos municipales de Horche, Guadalajara, Yebes, Valdarachas y Pozo de Guadalajara, en la provincia de Guadalajara.** Informe según los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 27/21 GU).

El presente informe tiene por objeto proponer a la Comisión emitir propuesta de calificación urbanística para la ejecución del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica (PSF) “Obenque Solar”, promovido por Obenque Solar, S.L., que incluye la planta solar fotovoltaica, la infraestructura de evacuación subterránea a 30 kV, la Subestación Eléctrica de

Acta 5/2025

Transformación “Hojarasca” (SET Hojarasca) y la línea eléctrica de alta tensión aéreo-subterránea LASAT 220/30 kV, desde la SET Hojarasca hasta la SET Henares, en la Comunidad de Madrid.

La actuación afecta a los términos municipales de Horche, Yebes, Valdarachas, Guadalajara y Pozo de Guadalajara, todos ellos ubicados en la provincia de Guadalajara.

El régimen jurídico de aplicación se conforma, con carácter principal, por los siguientes textos legales a nivel local:

- Plan de Ordenación Municipal de Horche, aprobado el 13 de diciembre de 2004.
- Plan de Ordenación Municipal de Yebes, aprobado el 11 de abril de 2002.
- Plan de Ordenación Municipal de Valdarachas, aprobado el 18 de junio de 2012.
- Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara (en adelante PGOU), aprobado definitivamente el 2 de febrero de 2000.
- Plan de Ordenación Municipal de Pozo de Guadalajara aprobado definitivamente el 15.06.2005.

El promotor de la actuación es Obenque Solar, S.L. Los proyectistas son Osprel Renovables S.L., Sisener Ingenieros S.L. y FEMAB (Sisener). El presupuesto de ejecución material asciende a 51.086.214,29 €.

A continuación, se expone de manera resumida el procedimiento administrativo seguido en relación con el presente expediente, así como los informes sectoriales obrantes en el mismo.

- **En materia de hidrología**, la Confederación Hidrográfica del Tajo ha dictado resolución de otorgamiento en fecha 6 de junio de 2023, mediante la cual se autoriza la ejecución del proyecto de construcción de la planta solar fotovoltaica Obenque Solar, condicionada al cumplimiento de las prescripciones técnicas generales y específicas recogidas en el texto resolutivo.
- **En materia de carreteras**, el 19 de junio de 2023, el promotor presenta solicitud de autorización ante la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con objeto de obtener el permiso para el cruzamiento de líneas aéreas de conducción eléctrica de alta tensión sobre carreteras de titularidad autonómica. Se ha recibido contestación el 18 de junio de 2023, referida específicamente al cruzamiento de la línea aérea eléctrica de alta tensión (LAAT) sobre las carreteras CM-2004 y CM-235.
- **En materia de vías pecuarias**, el 1 de junio de 2023, se presenta solicitud de autorización ante la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en





Guadalajara, como consecuencia del cruzamiento proyectado sobre la vía pecuaria “Cañada Real de las Matas”. En respuesta a dicha solicitud, el organismo competente informa de la existencia de afecciones directas sobre el Dominio Público Pecuario, y señala que el promotor ha instado la correspondiente autorización de ocupación conforme a la normativa específica.

- **En materia de infraestructuras ferroviarias**, el promotor ha presentado solicitud de autorización ante el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) por razón de la posible afección al dominio público ferroviario. En contestación emitida por ADIF, se pone de manifiesto que el proyecto contempla actuaciones que afectan a una infraestructura de competencia estatal, por lo que resulta necesaria la obtención de la correspondiente autorización, previo cumplimiento de los requisitos técnicos y de seguridad ferroviaria exigidos.
- **En materia de medio natural y biodiversidad**, se ha recibido contestación de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en la que se manifiesta que su criterio técnico se mantiene inalterado respecto al contenido del informe emitido el 29 de marzo de 2022, en el que se propusieron una serie de modificaciones al proyecto con objeto de minimizar su impacto ambiental. Dicho pronunciamiento ha sido trasladado al promotor, quien ha expresado su conformidad expresa con los términos del informe.
- **En materia de infraestructuras hidráulicas**, se ha recibido informe de “Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha (IACLM)”, en el que se pone de manifiesto que la implantación prevista del proyecto afecta a instalaciones de su titularidad, concretamente al Ramal 1 del Sistema de Abastecimiento a la Mancomunidad Río Tajuña. La IACLM ha informado favorablemente sobre la implantación prevista.
- Por parte de **RED ELÉCTRICA**, se ha recibido respuesta de UFD Distribución Electricidad, S.A., en la que se indica que podría generar múltiples afecciones sobre infraestructuras eléctricas de titularidad de la entidad. Dicha contestación ha sido trasladada al promotor, quien ha manifestado su conformidad expresa con el condicionado técnico recogido en el informe y ha declarado su compromiso de dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de compatibilidad, seguridad y protección de instalaciones eléctricas.

La actuación proyectada comprende la instalación de la Planta Solar Fotovoltaica “Obenque Solar”, junto con su correspondiente línea subterránea de evacuación en media tensión (30 kV) y la Subestación Transformadora “SET Hojarasca” 220/30 kV, todas ellas localizadas en el término municipal de Horche (Guadalajara).

Asimismo, se contempla la ejecución de una línea eléctrica de evacuación en configuración aérea-soterrada, a una tensión de 220 kV, con origen en la SET Hojarasca y final en la SET Henares, discurriendo a lo largo de los siguientes términos municipales:

Acta 5/2025

- En la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha: Horche, Yebes, Valdarachas, Pozo de Guadalajara y Guadalajara.
- En la Comunidad de Madrid: Santorcaz y Anchuelo.

Respecto a la INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA: La planta solar fotovoltaica “Obenque Solar”, situada en Horche (Guadalajara), contará con una potencia pico de 62,51 MWp, 55,36 MW instalados y una potencia concedida de 50 MW en el punto de conexión.

Para ajustarse a la Declaración de Impacto Ambiental y a la Autorización Administrativa Previa, se han introducido modificaciones relevantes:

- Creación de pasillos ecológicos
- Reducción de la superficie ocupada
- Disminución de potencias inicialmente proyectadas

La instalación se compone de 93.300 módulos bifaciales de 670 Wp sobre seguidores a un eje N-S, conectados a 173 inversores que transforman la energía a 800 V en baja tensión. La evacuación se realizará mediante 13 centros de transformación.

Se limitará la potencia para garantizar el cumplimiento de los 50 MW autorizados en el punto de conexión.

Por lo que se refiere a las INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN: Las líneas subterráneas de evacuación a 30 kV tienen como origen los distintos centros de transformación de la planta solar fotovoltaica, discurriendo hasta la Subestación Transformadora “Hojarasca” 30/220 kV, donde se realiza la elevación de tensión para su incorporación al sistema de transporte. Las características técnicas de estas líneas, en cuanto a capacidad de transporte y sección, serán variables en función de la distancia, número de strings y carga asignada a cada ramal, adecuándose en todo caso a la normativa técnica vigente y a las especificaciones del proyecto de ejecución.

En lo que afecta a la SUBESTACIÓN ELÉCTRICA TRANSFORMADORA HOJARASCA 220/30 KV, ubicada en Horche (Guadalajara), mantendrá su diseño técnico original, si bien se ha producido un cambio en la titularidad de la instalación, según la Autorización Administrativa Previa.

Constará de un parque eléctrico en intemperie con dos transformadores trifásicos, elementos de protección y medida, y equipos de maniobra. Su función será elevar la tensión generada en la planta solar a 220 kV para posibilitar su evacuación a la red eléctrica.

Por último, la LÍNEA AÉREA DE ALTA TENSIÓN A 220 KV SET HOJARASCA - SET HENARES, conecta la planta Obenque Solar con la red de transporte eléctrico a través de las subestaciones Hojarasca (Horche, Guadalajara) y Henares (Anchuelo, Madrid), atravesando siete términos municipales de las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha y Madrid.

La línea, de triple circuito, alcanza una longitud total superior a 19 km por circuito, con una capacidad máxima de transporte de hasta 636,5 MW, y estará compuesta por 55 apoyos. El tramo soterrado se desarrolla entre los apoyos n.º 32 y n.º 37.



Acta 5/2025

El presupuesto total de ejecución material del proyecto asciende a la cantidad de 51.086.214,29 euros, estando desglosado por componentes principales del siguiente modo:

- Planta Solar Fotovoltaica Obenque Solar Obenque Solar: 29.909.056,03 €
- Subestación Transformadora “Hojarasca” 220/30 kV: 6.985.991,60 €
- Línea aérea de evacuación a 220 kV “SET Hojarasca – SET Henares”: 14.191.166,66 €

El Servicio de Planeamiento Municipal, a la vista de los informes emitidos por los servicios técnicos de los Ayuntamientos afectados y de la Diputación Provincial de Guadalajara, considera que la instalación proyectada discurre por suelos clasificados, conforme al artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), como:

- Suelo Rústico de Reserva (SRR)
- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Dominio Público Hidráulico (SRNUEP–DPH)
- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Dominio Público Pecuario (SRNUEP–DPP)
- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Natural (SRNUEP–Natural)
- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Infraestructuras (SRNUEP–Infraestructuras)

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), en estos suelos se admiten los usos dotacionales vinculados al sistema energético, en todas sus modalidades —incluida la generación, el transporte y la distribución— conforme a la letra 4.c) del citado precepto. En los suelos rústicos no urbanizables de especial protección, dichos usos requieren informe y/o autorización expresa por parte de los órganos sectoriales competentes.

En este caso, se cuenta con la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (DIA) emitida mediante resolución de 20 de enero de 2023 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, habiéndose consultado, a los órganos sectoriales afectados.

Asimismo, las condiciones técnicas exigibles a estas infraestructuras vienen reguladas en el artículo 11 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020), en los siguientes términos:

ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PROYECTO II

Condiciones Técnicas de la Instrucción Técnica de Planeamiento

Parámetro	Exigencia (Orden 4/2020 ITP)	Proyecto
Superficie mínima	Las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales	PSF: Según necesidades LASAT: 17,853 km (aérea) y 2,136 km (subterránea)
Superficie mínima parcela SET	SET > 132 KV: mínimo 1,5 Ha	41.935 m ² = 4,19 Ha (Parcela 12 Polígono 521, t.m. Horche)
Ocupación SET	Necesaria para el uso, respetando retranqueo de 12 m a linderos	> 12 m (cumple)

Las condiciones técnicas exigibles a estas infraestructuras vienen reguladas en el artículo 11 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020). El proyecto cumple con todos los requisitos dimensionales establecidos.

Asimismo, se han recibido informes favorables emitidos por los Ayuntamientos de Horche, de Yeves, de Valdarachas, de Guadalajara y de Pozo de Guadalajara.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en los artículos 62 y 64.4 del 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 Reglamento de Suelo Rústico (RSR), y en el artículo 9.1.q) 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, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, en ejercicio de sus competencias, otorgue la calificación urbanística solicitada para el proyecto promovido por la mercantil Obenque Solar, S.L. (CIF: B-88209358), consistente en la ejecución de la Planta Solar Fotovoltaica "Obenque Solar", su correspondiente línea subterránea de evacuación a 30 kV, la Subestación Eléctrica de Transformación "Hojarasca" 220/30 kV, y la línea de alta tensión aéreo-subterránea LASAT 220/30 kV SET Hojarasca – SET Henares, conforme a las características técnicas recogidas en el proyecto y en las condiciones definidas en el expediente.

La instalación se desarrollará en diversas parcelas recogidas en el Anexo I, ubicadas en los términos municipales de Horche, Yeves, Valdarachas, Guadalajara y Pozo de Guadalajara, en la provincia de Guadalajara, comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.

Características de la actividad.

Uso	Dotacional privado equipamiento energético:
-----	---

Acta 5/2025

Emplazamiento	Términos municipales de Horche, Yebes, Valdarachas, Guadalajara y Pozo de Guadalajara (provincia de Guadalajara), en las parcelas relacionadas en las tablas del ANEXO I del expediente técnico.
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva (SRR) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (SRNUEP-Natural) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental_ Dominio Público Hidráulico (SRNUEP-DP Hidráulico) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental-Dominio Público Pecuario (SRNUEP-DP Pecuario) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SRNUEP-I)
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.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones necesarias para la materialización del proyecto aquellas recogidas en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales de los Ayuntamientos afectados, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas en la Resolución de 3 de febrero de 2023 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto, y las impuestas por los organismos competentes en las autorizaciones sectoriales relativas a los cruzamientos de la línea de evacuación de energía, o en cualquier otro informe o autorización preceptiva que obre en el expediente.

Los Ayuntamientos de Horche, Yebes, Valdarachas, Guadalajara y Pozo de Guadalajara deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad objeto de calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del TRLOTAU y el artículo 17 del RSR. Asimismo, deberán verificar que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas incluidas en los proyectos aprobados y sometidos a información pública, reflejadas en el presente informe.
2. Exigir de los interesados la prestación de una garantía equivalente al 3 % del coste total de las obras, conforme al artículo 63.1.2.º d) del TRLOTAU y artículo 17 del RSR.



Acta 5/2025

3. Fijar un canon del 3 % sobre el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, de acuerdo con el artículo 64.3.d) del TRLOTAU, distribuyéndose del siguiente modo:

- 2 % a favor de los Ayuntamientos en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, repartido proporcionalmente en función de la superficie afectada.
- 1 % a favor de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

A tal efecto, el proyecto deberá desglosar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), incluyendo una separata por términos municipales afectados, a fin de determinar con precisión las tasas, impuestos y canon de participación pública correspondientes.

4. Advertir expresamente que, conforme al artículo 66.4 del TRLOTAU y artículo 40 del RSR, la caducidad de la licencia de obras conllevará automáticamente la caducidad de la calificación urbanística otorgada.
5. Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como en los informes sectoriales vinculantes y en la normativa urbanística y sectorial aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables de carácter sectorial exigidos, en virtud del artículo 63.1.2.º del TRLOTAU.

El cumplimiento de esta condición será verificado por los Ayuntamientos competentes con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística municipal, debiendo dicha resolución:

- Ser notificada a la Consejería de Fomento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística,
- Incluir un pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en esta calificación urbanística.

De todo ello se dará traslado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a efectos de seguimiento y control.

Otorgado turno de preguntas, D. Rafael Pérez de Ágreda indica que la actuación podría afectar a las antenas del Observatorio de Yebes, por lo que es necesario que el Instituto Geográfico Nacional se pronuncie sobre las distancias a las mismas, ya que si están a menos de 3 km afectaría y sería imposible la actuación, y si están a más de 3 km debe informar. No



Acta 5/2025

obstante, tras intercambio de opiniones, principalmente con los representantes de la Consejería de Desarrollo Sostenible, manifiesta que si en el informe emitido por el Ministerio figura específicamente que el Instituto Geográfico Nacional se ha pronunciado al respecto no sería necesario solicitarlo, pero en caso contrario, hay que pedirlo. El representante del Estado remarca la importancia de esta cuestión ya que la protección de las antenas se encuentra recogida en convenios internacionales.

La ponente indica que se puede otorgar la calificación condicionada a que en el expediente obre la solicitud de dicho informe.

No planteándose más cuestiones, la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes condicionada dicha aprobación, además, y expresamente, a la existencia de informe del Instituto Geográfico Nacional dada la posible afección de la actuación propuesta a las antenas del Observatorio de Yebes.

13. Autorización de uso y obra de carácter provisional en edificación existente para la instalación de un hotel canino, en la parcela 53 del polígono 24 y en el diseminado 1327 del Término Municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 10/25 TO).

El objeto del presente informe es valorar, con carácter previo a la concesión de la preceptiva licencia urbanística municipal, la viabilidad de autorizar provisionalmente la implantación de la actividad de hotel canino, vinculada al sector primario, así como las obras necesarias para su desarrollo, en edificación preexistente sita en la parcela 53 del polígono 24 y en el diseminado 1327, ambos situados en el término municipal de Talavera de la Reina (Toledo).

Los terrenos se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada, según el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente, concretamente en el Sector UB-R-T-5.02, "Puente Nuevo II".

El régimen jurídico aplicable se articula en torno a las disposiciones contenidas en los textos normativos que se muestran en la diapositiva, concretamente por el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Talavera de la Reina, aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 29 de junio de 2010.

La actuación es promovida por Hotel Canino Talavera, S.L. y se encuentra respaldada por documentación técnica suscrita en fecha 19 de julio de 2024 por D. Juan Carlos Soria Rodríguez, Arquitecto Técnico.

La ponente detalla la secuencia procedimental llevada a cabo.

El objeto de la actuación consiste en la adecuación de una nave diáfana para su uso como hotel canino. A tal fin, se prevé la instalación de espacios vallados diferenciados destinados al desarrollo de actividades de cuidado y ocio canino, así como la habilitación de chelines caninos, concebidos como estancias acondicionadas para alojamiento temporal de los animales.



Acta 5/2025

La instalación proyectada se ajusta a la normativa sectorial aplicable en materia de núcleos zoológicos.

La actuación para la que se solicita autorización provisional se ubica en la parcela catastral nº 53 del polígono 24 y en el diseminado nº 1327, ambos situados en el término municipal de Talavera de la Reina (provincia de Toledo),

Conforme a la clasificación del suelo establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente, los terrenos objeto de actuación están calificados como Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada.

De acuerdo con los datos que figuran en la información catastral, la parcela 53 del polígono 24 cuenta con una superficie total de 2.086 m², mientras que la parcela del diseminado 1327 presenta una superficie de 1.658 m². En conjunto, se estima que una superficie total de 2.304,02 m² será destinada a la actividad, incluyendo espacios interiores y exteriores vinculados al uso proyectado.

En el informe técnico emitido por el Aparejador Municipal con fecha 27 de agosto de 2024, se indica que, en el suelo urbanizable, solo podrán autorizarse las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales, y obras provisionales.

Asimismo, el técnico manifiesta que la actividad proyectada no figura expresamente en la relación pormenorizada de usos del POM, siendo la más asimilable la de Ganadería Intensiva. Y que las edificaciones existentes se encuentran en situación de fuera de ordenación.

En atención a lo anterior, el expediente incorpora escrito presentado por la mercantil promotora, el 12 de febrero de 2025, mediante el cual se solicita licencia provisional al amparo del artículo 172 del TRLOTAU y del artículo 18 del RDU, y se formulan los siguientes compromisos:

1. La actividad prevista se encuadra en el epígrafe CNAE 0149 (Otras explotaciones de ganado), adscrita al Sector Primario del vigente POM, sin estar expresamente prohibida.
2. Las obras proyectadas son de carácter provisional y desmontable.
3. Se solicita licencia provisional por un periodo máximo de cuatro años, con posibilidad de renovación por igual plazo mediante nueva solicitud.
4. Se asume el compromiso de cesar el uso y desmontar las obras cuando así lo acuerde la Administración actuante, sin derecho a indemnización alguna.
5. Se acepta la constancia registral de las condiciones de la autorización provisional.
6. Se declara el compromiso de ejecutar las medidas correctoras de carácter ambiental que resulten de los informes técnicos emitidos en el expediente.

Del análisis conjunto de la documentación técnica aportada, de los informes municipales obrantes en el expediente y de la normativa urbanística aplicable, puede concluirse la viabilidad jurídica y urbanística de la actuación solicitada, en tanto concurren dos fundamentos normativos que sustentan su autorización provisional.

EN PRIMER LUGAR, la instalación proyectada se localiza en un ámbito clasificado por el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina como Suelo Urbanizable con Ordenación

Acta 5/2025

Detallada, si bien no se ha aprobado aún el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276 del POM y el artículo 67 del TRLOTAU, a este suelo le resulta de aplicación el régimen jurídico del suelo rústico de reserva y únicamente permite la autorización de:

- a) Obras de infraestructuras y sistemas generales;
- b) Obras provisionales,

En el caso que nos ocupa, la actuación promovida por Hotel Canino Talavera, S.L. se encuadra plenamente dentro de las previsiones del citado artículo, al tratarse de una instalación que cumple con los requisitos específicos previstos en el artículo 172 TRLOTAU y en el artículo 18 del RDU.

Ambos preceptos establecen que la autorización provisional de actuaciones en suelo rústico, urbanizable o urbano no consolidado exige la concurrencia de una serie de condiciones, las cuales se verifican en el presente expediente:

1. Que la actuación no dificulte la ejecución de los instrumentos de planeamiento. La entidad promotora solicita licencia provisional por un periodo máximo de cuatro (4) años, compromiso que se alinea con la programación del desarrollo del Sector UB-R-T-5.02, incluido como suelo urbanizable programado en la fase 3 de ejecución conforme al Plano nº 7 del POM de Talavera de la Reina, sin que se vea comprometida su futura urbanización ni se generen cargas que obstaculicen su transformación urbanística.
2. Que las obras proyectadas sean desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno o al medio.

Las actuaciones previstas consisten en la instalación de vallados exteriores y elementos interiores de compartimentación, anclados superficialmente al terreno o a la solera de la nave existente, sin alteraciones estructurales ni incorporación definitiva al medio físico, lo que permite su desinstalación sin impacto ni coste para la Administración.

3. Que la licencia condicione expresamente su carácter provisional y se inscriba registralmente la obligación de demolición sin indemnización. El promotor acepta expresamente estas condiciones, incluidas la inscripción en el Registro de la Propiedad y la obligación de cesar la actividad y desmontar las instalaciones cuando así lo acuerde la Administración, sin que se derive derecho alguno a indemnización.
4. Que el uso no esté expresamente prohibido por la normativa urbanística, territorial o sectorial, ni se trate de un uso residencial. La actividad proyectada no se halla prohibida por el planeamiento vigente. Si bien no está expresamente recogida en la relación pormenorizada de usos del POM, ha sido considerada por los servicios técnicos como asimilable a la ganadería intensiva, uso compatible con el régimen transitorio del suelo urbanizable sin programa aprobado, conforme al artículo 67 del TRLOTAU, y uso no expresamente prohibido en el Sector UB-R-T-5.02 "Puente Nuevo II", conforme condiciones de desarrollo del Sector contempladas en la ficha de planeamiento, desarrollo y gestión del POM correspondiente. Asimismo, no se trata de un uso residencial.

Acta 5/2025

5. Que las obras sean mínimas, necesarias y ajustadas a los requisitos de seguridad y edificación vigentes. Las intervenciones proyectadas son mínimas e imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la actividad en condiciones adecuadas, sin alteraciones permanentes de la edificación existente, y acompañadas de documentación técnica que justifica el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-SI, DB-SUA, DB-HS y DB-HR), así como de la normativa sectorial en materia de sanidad animal.

EN SEGUNDO LUGAR, el inmueble sobre el que se proyecta la actuación se encuentra, según informe técnico municipal, en situación de fuera de ordenación, conforme al artículo 14.1.a de la normativa urbanística del POM. Esta circunstancia exige aplicar el régimen regulado en el artículo 42 bis del TRLOTAU, que establece que fuera de ordenación total, se podrán autorizar obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.”

En este sentido, las intervenciones proyectadas son mínimas e imprescindibles, comparables a obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de establecidos en la normativa de aplicación, y no comporta en ningún caso la implantación de un uso contrario (expresamente prohibido) con la ordenación territorial y urbanística vigente

Además, se cumplen los siguientes requisitos que el artículo 42 bis del TRLOTAU impone para este tipo de actuaciones en situaciones jurídicas de transitoriedad.

Por todo lo expuesto, puede concluirse que la actuación solicitada es autorizable con carácter provisional, al amparo conjunto de los artículos 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU), del artículo 276 del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, y del artículo 42 bis del TRLOTAU, siempre que se impongan las condiciones técnicas, jurídicas y urbanísticas adecuadas a su naturaleza transitoria, y se garantice su inscripción registral y reversibilidad en los términos establecidos por la legislación vigente.

A la vista de lo anterior, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 172.1 del TRLOTAU, y 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 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 emita informe favorable para la autorización provisional de la obra y ejercicio de la actividad de un hotel canino vinculado al sector primario, en la parcela 53 del polígono 24 y parcela Diseminados 1327 del término municipal de Talavera de la Reina (Toledo), con una vigencia de CUATRO (4) AÑOS desde la concesión de la licencia urbanística, y sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que, con carácter previo, deba recabar el Ayuntamiento para el otorgamiento de dicha licencia.

Se recuerda al Ayuntamiento de Talavera de la Reina que:

Acta 5/2025

- La licencia urbanística que pudiera concederse tendrá carácter revocable por acuerdo motivado de la Administración municipal, en cualquier momento y sin derecho a indemnización. La persona titular de la licencia deberá, previo requerimiento, cesar la actividad y proceder a la demolición o desmontaje de las instalaciones a su costa, dentro del plazo que se le conceda al efecto.
- La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de 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 aplicable.
- Si la edificación o instalación no apareciera en la relación expresa *de* construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.
- La declaración de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, que afecte a las edificaciones vinculadas a la actuación deberá ser inscrita igualmente en el Registro de la Propiedad, según lo dispuesto en el artículo 42 bis del TRLOTAU.
- En caso de que la naturaleza de las obras lo aconseje, el Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa al otorgamiento de la licencia, la prestación de garantía suficiente por parte del promotor. Dicha garantía deberá cubrir el importe de la demolición o erradicación de las obras o usos autorizados, según valoración previa de los Servicios Técnicos Municipales y previa audiencia al interesado. La prestación de la garantía no eximirá al titular de abonar el mayor coste que pudiera derivarse de la ejecución efectiva de la demolición o desmantelamiento.
- En todo caso, antes del otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial aplicable, así como cualquier otro requisito derivado de la normativa sobre edificación y sanidad animal, en función del uso proyectado.

Se abre turno de preguntas, no planteándose cuestión alguna, acordando los miembros presentes, por unanimidad, de conformidad con la propuesta.

14. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Cañizar (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES PAU 1/2025 GU).

La ponente, D^a Mercedes Villanueva Melero, propone dada lo avanzado de la hora pasar a exponer el régimen jurídico obviando la relación de los antecedentes del proyecto si bien se exhiben en diapositiva a fin de que los miembros puedan efectuar cualquier manifestación sobre los mismos.



Acta 5/2025

Se trata de la resolución de un PAU destinado a un uso residencial con una superficie de 2.300.768 m2 siendo el agente urbanizador la mercantil HERCESA INMOBILIARIA, S.A., que no es propietario del suelo.

El régimen jurídico está determinado por la fecha en que se produjo su adjudicación, 6 de marzo de 2008, fecha en la que ya estaba publicada la Ley 30/2007 de Contratos, si bien no se encontraba en vigor en dicha fecha, por lo que le es aplicable el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Contratos de las Administraciones Publicas, así como el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, texto vigente a fecha de adjudicación.

El Texto Refundido de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el artículo 125 del TRLOTAU que se requiere informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo.

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio “tempus regit actum”, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 30 de octubre de 2024, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Reglamento de Actividad de Ejecución (RAE), concretamente en su artículo 114.2.

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cañizar se observa que, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado artículo.

Conferido el trámite de audiencia al agente urbanizador, así como a las personas interesadas, no se han presentado alegaciones u oposición respecto a la resolución del PAU. No constando oposición del contratista no cabe recabar dictamen del Consejo Consultivo.

El plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, 30 de octubre de 2024, acordándose, asimismo, en el citado acuerdo de Pleno la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que mediara entre la solicitud de informe de la Comisión Regional de la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente se encuentra en plazo para su resolución.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE “El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]”

Pasando al análisis de las causas de resolución concurrentes en el expediente, la ponente indica que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU,



Acta 5/2025

señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del sector público.

Teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presentan los PAU - obra y servicio - parece lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le sean de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, le sean de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato, que son las causas resolutorias previstas en el artículo 111 del TRLCAP.

En el expediente municipal remitido y, más concretamente, en el informe jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 30 de octubre de 2024, que sirvió como motivación para acordar el inicio del expediente de resolución del PAU por parte del Pleno del Ayuntamiento, se hace constar la falta de constitución de las garantías y la falta de presentación del proyecto de reparcelación. Si bien se presentó el proyecto de urbanización adolecía de una serie de documentación que le fue requerida la cual no fue aportada. Asimismo consta que las obras no han sido iniciadas dentro de los plazos previstos en el Convenio.

Por su parte, en el informe jurídico municipal, de fecha 22 de enero de 2025, emitido en la fase de instrucción del expediente, se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente PAU en que se “ha producido un incumplimiento de los plazos totales y parciales establecidos tanto en la legislación aplicable como en la Proposición Jurídico-Económica del PAU, lo que constituye una causa de resolución del Programa, conforme a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto 29/2011”.

Entre la documentación enviada por el Ayuntamiento, con fecha de entrada el 28 de marzo de 2025, a requerimiento de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, figura Certificado de la Secretaría donde se hace constar la ausencia de convenio firmado, Certificado de la Secretaria donde se hace constar la ausencia de aprobación de proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización y Certificado de la Secretaria donde se hace constar la falta de inicio de las obras de urbanización.

Un primer punto a aclarar es que el expediente de resolución se debe fundamentar en las causas de resolución previstas en el TRLCAP, que era el texto vigente a la fecha de adjudicación del PAU y no en las causas previstas en el artículo 114.1 del RAE que no estaba en vigor en el momento de adjudicación del PAU.

Una vez aclarada esta cuestión, examinada toda la documentación que conforma el expediente municipal, quedan acreditados los siguientes incumplimientos por parte del urbanizador:

No constituyó la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del PAU, a que se refiere el artículo 110.3, letra d) del TRLOTAU, en el plazo previsto a tal fin. Dado que, a este PAU, le es de aplicación el TRLCAP, procede aplicar el plazo previsto en su artículo 41.1, el cual establece quince días a contar desde que se notifica a la mercantil “HERCESA INMOBILIARIA, S.A.” la adjudicación del PAU, la cual se practicó el 23 de abril de 2008.



Acta 5/2025

No formalizó la adjudicación del PAU, mediante la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, en el plazo previsto. Dado que, como ya se ha indicado anteriormente, se aplica a este expediente el TRLCAP, procede aplicar el plazo previsto en su artículo 54.1, el cual establece treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, la cual se practicó el 23 de abril de 2008.

Por lo que respecta al resto de incumplimientos a los que se refiere el Ayuntamiento, como son el incumplimiento de los plazos para presentar el Proyecto de Reparcelación y para iniciar las obras, establecidos en la Proposición Jurídico-Económica - los cuales, en principio, encajarían en la causa prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLTAU *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]”*, o incluso en la letra g) *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”* - procede señalar que, dado que nunca se llegó a formalizar el Convenio Urbanístico y que el artículo 54.4 del TRLCAP determina categóricamente que *“No se podrá iniciar la ejecución del contrato sin la previa formalización [...]”*, existe una imposibilidad jurídica para comenzar a computar los plazos previstos tanto en la propuesta de Convenio Urbanístico como en la Proposición Jurídico-Económica del PAU, así como un impedimento legal para iniciar la ejecución de las obras.

Por tanto, tales circunstancias no pueden configurarse como incumplimientos del urbanizador ni pueden invocarse para fundamentar la resolución del PAU por parte del Ayuntamiento, al no constituir causa de resolución del contrato.

En consecuencia, a nuestro juicio, la causa clara y acreditada que concurre en el expediente es la prevista en la letra d) del artículo 111: *“d) La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo”*.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de diecisiete años desde la adjudicación del PAU al agente urbanizador y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

En cuanto a los efectos de la resolución del PAU, el artículo 125 del TRLTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En cuanto a las letras a) y b), no procede pronunciarse, puesto que, según el informe técnico municipal, de 21 de enero de 2025, *“no ha sido iniciada ninguna de obra de urbanización, ningún terreno habría alcanzado la condición de solar ni sería posible iniciar procedimientos para reclasificación de terrenos mediante actuaciones edificatorias.”*

Respecto a los efectos previstos en las letras c) y d), según el referido informe técnico *“no se incoará procedimiento alguno para acordar una nueva programación de los terrenos, en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya”* y *“no*



Acta 5/2025

procede incoación de procedimiento declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos al margen del presente procedimiento de resolución del PAU ni procede pronunciamiento sobre garantía al no resultar constituida por el Agente Urbanizador”, respectivamente.

Además de estos efectos previstos en el artículo 125 del TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 del TRLCAP.

En el supuesto que nos ocupa, al no haberse constituido garantía resulta imposible su incautación.

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, se tendrá en cuenta lo que determina el artículo 118.7 del TRLOTAU:

“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del PAU, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, la ponente propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del PAU del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Cañizar (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil “HERCESA INMOBILIARIA, S.A.”, con los efectos señalados en la consideración cuarta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido la Ley Contratos de las Administraciones Publicas, y no estimar la Administración actuante que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU por el agente urbanizador.

Otorgado turno para formular preguntas, los miembros no plantean cuestión de tipo alguno, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros presentes.

Se hace constar que iniciada la exposición abandona la sesión el D. Daniel Corredor Román, no tomando parte en el acuerdo y no reincorporándose a la sesión con posterioridad.

- 9. Calificación urbanística para la construcción de una nave industrial destinada al almacenamiento y procesado de nueces, en la parcela 5004 del polígono 91, ubicada la pedanía de El Salobral, término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 23/25 AB).



Acta 5/2025

Se retoma el presente punto del orden del día, comenzando la ponente, D^a Verónica López Miranzos, presentando el régimen jurídico aplicable al otorgamiento de la presente calificación urbanística.

El promotor de la actuación es la mercantil Propuestas Planes Urbanísticos Instalación 2, S.L. y el proyecto técnico ha sido redactado por D. Luis Serrano Gómez, Ingeniero Industrial.

La actuación propuesta consiste en la ejecución de instalaciones en la parcela catastral número 5004 del polígono 91. El suelo se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El presupuesto de ejecución material asciende a 54.623,41 €.

El proyecto se redacta en atención a la necesidad manifestada por el promotor de ejecutar una nave industrial destinada al almacenamiento y procesado de nueces.

En el momento actual, la parcela objeto de intervención cuenta con edificaciones preexistentes, consistentes en una vivienda, un cobertizo para aparcamiento de vehículos y un pequeño almacén, que en conjunto suman una superficie construida de 83 m². La actuación proyectada contempla la construcción de una nueva nave de 375 m², a la que se añadirá un cobertizo anexo de 150 m², resultando una superficie construida total en la parcela de 608 m².

Desde el punto de vista estructural, la nave se sustentará mediante zapatas aisladas, unidas por una viga de atado. Sobre las zapatas se instalará una estructura metálica y sobre ésta se levantará un cerramiento de fachada con paneles prefabricados de hormigón armado de 15 cm de espesor y la cubierta sobre las que se dispondrá un panel tipo sándwich grecado.

El ámbito de actuación se sitúa en la parcela catastral n.º 5004 del polígono 91, con una superficie registral de 30.621 m², clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, con categoría CP-3 (SNUEP CP-3).

Acto seguido, la ponente relaciona de forma resumida los trámites administrativos que conforman el procedimiento instruido

A la vista de los antecedentes expuestos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero; en el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio; y en el artículo 9.1.q) 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; se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue calificación urbanística para la construcción de una nave industrial destinada al almacenamiento y procesado de nueces, promovida por la mercantil



Acta 5/2025

Propuestas Planes Urbanísticos Instalación 2, S.L., y conforme a las características técnicas y urbanísticas definidas en el proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.
Emplazamiento:	Polígono 91 - Parcela 5004 Ref. catastral n.º 02900A091050040001KP
Superficie parcela:	30.621 m ² s (3,06 Ha)
Superficie vinculada:	30.621 m ² s (3,06 Ha)
Ocupación:	608,00 m ² / 30.621,00 m ² = 1,98% < 20%
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable especialmente protegido de interés agrícola y/o ganadero CP-3.
Altura máxima:	Altura de cornisa: 7,50 m < 8,50 m Altura de alero: 6,00 m = 6,00 m
Retranqueos:	Mayor que 3 m. a linderos Mayor que 15 m. a ejes de caminos o vías de acceso

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para la materialización de la actuación aquellas determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete, así como las recogidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, corresponderá a la citada Gerencia:

1. Comprobar la inscripción registral de la afección real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga 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 el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR). En este sentido, deberá verificarse que las fincas registrales afectadas se corresponden materialmente con las parcelas sobre las que recae la presente calificación.
2. Con el fin de afianzar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente calificación urbanística y en la posterior licencia municipal, y conforme a lo previsto en el artículo 17.d) del RSR y el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU, los interesados deberán



Acta 5/2025



Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F9B1F936B2CF59C674EBC9
<https://www.jccm.es?csv=F9B1F936B2CF59C674EBC9>

prestar garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la correspondiente licencia, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados. Esta garantía podrá formalizarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, y tendrá como objeto responder del cumplimiento de las condiciones legítimas de la actuación autorizada. Sin la constitución de dicha garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras, ni adquirirán plena eficacia los actos de calificación urbanística y de licencia urbanística que las legitiman.

3. Determinar la superficie de terreno que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales y agrarios de la parcela y su entorno. A tal efecto, podrán disponerse barreras arbóreas en todo el perímetro de la actuación, para favorecer su integración paisajística, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del RSR.
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística otorgada, en virtud de lo previsto en el artículo 66.4 del TRLOTAU y el artículo 40 del RSR.
5. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los contenidos en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme al artículo 66.1 del TRLOTAU y al artículo 40.1 del RSR.

Asimismo, se hace constar que, según la observación obtenida a través de herramientas de visión satelital, la edificación objeto del presente expediente ya ha sido ejecutada. En consecuencia, dicha intervención debe calificarse como una actuación clandestina. A tales efectos, resultará de aplicación el régimen de legalización previsto en el artículo 178 del TRLOTAU, advirtiéndose expresamente que, conforme al artículo 182.5 del mismo texto legal, el plazo general de ocho años para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística no es aplicable a edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección.

La eficacia de la calificación urbanística queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU. Esta circunstancia habrá de ser verificada en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, resolución que deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

En dicha resolución municipal, 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, así como de los recogidos



Acta 5/2025

en los informes sectoriales emitidos y en la normativa vigente, de lo cual deberá darse cuenta formal a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Abierto turno de preguntas, no se formula cuestión de tipo alguno siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros presentes.

15. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día anterior, se abre turno de ruegos y preguntas. No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión siendo las 15:12 horas del día veintiséis de mayo de 2025.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión