



COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VOCALES:

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 de Desarrollo Sostenible en materia de medio ambiente

D^a. Helena Fernández López, en representación de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de educación.

D^a. Nuria Ruíz Cañizares, en representación de la Consejería competente en materia de bienestar social.

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

D. Emilio Díaz Bravo, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN 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 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.

SECRETARÍA:

D^a. Cristina Gómez Sánchez, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta y dos minutos del día **8 de julio 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 26 de mayo de 2025.**
2. **Modificación Puntual nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el término municipal de Pozo Cañada.** Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 20/23 AB).
3. **Modificación Puntual nº 19 del Plan General de Ordenación Municipal de Ciudad Real.** Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 17/24 CR).
4. **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para la adaptación de los planos de la red viaria a la realidad existente en la calle Codo y ejecución de nuevo vial en el municipio 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. 11/25 TO).
5. **Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 26/22 GU).
6. **Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1 Industrial del Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Tajo (Toledo).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 2/24 TO).
7. **Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del PAU “Montecigarrales”, en las parcelas REP-3, EP-2, R-2E y R-2F de la U.U.29 “La Legua”, en Toledo.** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/24 TO).
8. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para cambio de uso dotacional a uso terciario, en el inmueble sito en el Callejón del Vicario, n.º 3, en el Casco Histórico de Toledo.** Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 12/25 TO).
9. **Calificación urbanística para la sustitución de conductor de tierra por conductor de fibra óptica OPGW-90, en las líneas L/60 y L/61 entre STR Peñas y STR Albacete, 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 84/21 AB).
10. **Calificación urbanística para legalización de porche destinado a almacén de aperos agrícolas, y construcciones existentes, en la parcela 3 del polígono 149, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 9/24 CR).
11. **Calificación urbanística para acometida eléctrica de media tensión, destinada al suministro de estación de recarga ultra rápida de vehículos eléctricos, en la parcela 23 del polígono 503, en**





Villarrubio (Cuenca). Informe según los artículos 65.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. SR 25/25 CU).

12. **Calificación urbanística para instalación de planta solar fotovoltaica de autoconsumo sin excedentes (850 kW), en el paraje “Vega Tordera”, parcela 36 del polígono 59, término municipal de Cuenca.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 26/25 CU).
13. **Calificación urbanística para las instalaciones de media tensión (20 kV), destinadas al suministro eléctrico desde la Subestación de Fontanar al ámbito del Sector S-4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (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 38/24 GU).
14. **Calificación urbanística para línea de evacuación de alta tensión aéreo-subterránea (LAT 220 kV SET FV Ébora – SET Ébora), en los términos municipales de La Pueblanueva, Las Herencias y Talavera de la Reina (Toledo).** 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 30/23 TO).
15. **Autorización provisional para licencia de actividad destinada a la venta de alimentos y bebidas, en el número 26 de la calle Camino de la Resinera, término municipal de Cuenca.** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 12/25 CU).
16. **Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II-1 del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara).** Informe según el artículo 110.3 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 01/25 GU).
17. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora “Cerro de la Fuente II”, de subárea 1.5.2, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ontígola (Toledo).** Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 15/24 TO).
18. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del polígono industrial “San Isidro” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yunquera de Henares (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 02/25 GU).
19. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yunquera de Henares (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 05/25 GU).
20. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 47, denominada “Parque Sur”, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 09/25 AB).
21. **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.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 26 de mayo de 2025.

A continuación, la Vicepresidenta Primera da por leída el acta 5/2025, correspondiente a la sesión anterior celebrada el día 26 de mayo de 2025, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, señalando D. Félix Ruíz Rabadán, respecto del punto 4 del orden del día, relativo a la Modificación Puntual nº 2º de las Normas Subsidiarias y Modificación del Plan Especial de Infraestructuras PEI-6, "Parquijote", en el término municipal de Seseña (Toledo), que la literatura del acta no se adecúa a lo expresado en su intervención, señalando que procedería su corrección, conforme a la comunicación recibida en la Secretaría de la Comisión y que se incorpora textualmente al presente acta, en los siguientes términos: *"en relación con las zonas de dominio público y de protección de ferrocarril y de dominio público y de servidumbre de carreteras habría que tener en cuenta lo dispuesto según la disposición adicional segunda del reglamento de suelo rústico; por la cual deben ser clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección las zonas dominio público y de protección del ferrocarril, pudiendo utilizar la zona de protección para integrar el ferrocarril mediante obras de urbanización; y deben ser clasificados como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes las zonas dominio público y de servidumbre de las carreteras por formar parte de los desarrollos previstos por el planeamiento"*.

La Vicepresidenta primera de la Comisión señala que se complemente el acta de la sesión anterior con dicha aclaración, y pregunta a los miembros si existe alguna cuestión adicional relativa al acta, sin que se plantee ninguna, siendo aprobada la misma.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a. Verónica López Miranzos, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, y D^a. Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de Planificación Territorial y Urbanismo, ambas funcionarias de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) 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, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el término municipal de Pozo Cañada. Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 20/23 AB).

A continuación, la Vicepresidenta primera de la Comisión cede la palabra a D^a. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el segundo punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional con carácter previo a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento. Durante la exposición se incorporan D^a. Soraya Corroto Medina y D^a. Helena Fernández López.





El objeto de la presente Modificación Puntual es la adaptación del Plan General, conservando el modelo existente, a la situación específica del suelo rústico del municipio de Pozo Cañada, de manera que se permita el desarrollo de soluciones y demandas actuales, facilitando la fijación de población e integrando la implantación de los usos permitidos en el marco de la legislación vigente. Para ello, la presente modificación tiene por objeto la adaptación de las Normas Urbanísticas en los siguientes aspectos:

- La actualización de las condiciones generales que deben cumplir las edificaciones de acuerdo con el Reglamento de Suelo Rústico y la Instrucción Técnica de Planeamiento relativa a determinados requisitos sustantivos exigibles a las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La adaptación del régimen de usos permitidos por la normativa vigente a la terminología de usos establecidos en el Reglamento de Suelo Rústico. Esta adaptación, motivada por una de las principales necesidades manifestadas por el municipio, conlleva la incorporación de usos que no se encontraban expresamente definidos en el planeamiento vigente, con el objetivo de dotar al documento de coherencia interna y plena adecuación a la legislación urbanística.
- La incorporación de determinados usos en categorías específicas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en atención a las necesidades actuales identificadas por los servicios técnicos municipales y en concordancia con la normativa sectorial aplicable.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Durante el turno de intervenciones el representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, D. Ángel Aulló Martínez, pregunta si la redactora que suscribe el documento técnico es arquitecta o licenciada en Ciencias Ambientales, dato del que la Ponente no dispone en este momento, proponiendo consultarlo en el expediente al finalizar la sesión, estando de acuerdo todos los miembros. Finalizada la sesión, y tras revisar el expediente, se comprueba que la redactora es arquitecta, quedando con ello resuelta la pregunta.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 37.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual n.º 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el término municipal de Pozo Cañada, cuyo objeto consiste en la adaptación del planeamiento general a la situación específica del suelo rústico del municipio, con el fin de posibilitar el desarrollo de soluciones y atender las demandas actuales, contribuyendo a la fijación de población en el territorio e integrando la implantación de los usos permitidos conforme al marco normativo vigente.

Se hace constar que en el documento técnico remitido se ha incorporado la recomendación formulada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 12 de junio de 2024, así como el conjunto de observaciones emitidas en los informes sectoriales obrantes en el expediente.

Dado que la presente modificación puntual incide en determinaciones de la ordenación estructural, su aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento.

No obstante, con carácter previo a dicha aprobación definitiva, deberán ser remitidos por el Ayuntamiento los documentos titulados "Memoria de Incidencia Ambiental" y "Anexo a la Memoria de





Incidencia Ambiental”, debidamente diligenciados como documentos de aprobación inicial por el Pleno municipal, al igual que el resto de la documentación técnica que conforma el expediente».

3. **Modificación Puntual nº19 del Plan General de Ordenación Municipal de Ciudad Real. Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 17/24 CR).**

A continuación, la Ponente inicia la exposición del tercer asunto del orden del día señalando los antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional con carácter previo a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento.

El objeto de la presente Modificación Puntual consiste en el cambio de uso urbanístico de la parcela de suelo urbano consolidado donde se ubica el Convento de la Inmaculada Concepción, pasando de uso Dotacional Religioso a uso Dotacional Polivalente, motivado por la voluntad del Ayuntamiento de Ciudad Real de asegurar la conservación del inmueble, asignándole un uso de carácter polivalente, que permita su adecuación a nuevas funciones compatibles con su valor patrimonial, garantizando así su preservación y su transmisión a las generaciones futuras.

El edificio, declarado Bien de Interés Cultural en fecha 26 de noviembre de 2011, se encuentra en estado de abandono desde hace más de quince años, siendo actualmente de titularidad municipal. La innovación urbanística propuesta no altera la clasificación del suelo, que permanece como urbano consolidado, ni supone incremento del aprovechamiento urbanístico respecto a las determinaciones del planeamiento vigente. La actuación se circunscribe a una modificación de ordenación detallada, en concreto del uso pormenorizado, permitiendo la adscripción de la parcela a un uso dotacional más versátil, conforme a las necesidades actuales de la ciudad. El uso dotacional polivalente no está adscrito a una categoría específica (educativo, sanitario, religioso, etc.), lo que habilita al Ayuntamiento para desarrollar en el inmueble actividades de carácter general dentro del marco del interés público, sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones derivadas de su protección patrimonial y del entorno urbano.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37.3 del el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual n.º 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, cuyo objeto consiste en modificar el uso pormenorizado de la parcela dotacional sita en la calle San Antonio n.º 2, en la que se ubica el Convento de la Inmaculada Concepción, conocido popularmente como “Las Terreras”, pasando de uso dotacional religioso a uso dotacional polivalente, a propuesta del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.





La modificación planteada tiene por finalidad habilitar la edificación para su destino a usos de interés general, sin que ello suponga incremento de la intensidad edificatoria respecto a las previsiones del planeamiento vigente».

4. **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para la adaptación de los planos de la red viaria a la realidad existente en la calle Codo y ejecución de nuevo vial en el municipio 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. 11/25 TO).**

A continuación, la Ponente inicia la exposición del cuarto asunto del orden del día señalando los antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial. Durante la exposición se incorpora a la sesión D. Daniel Corredor Román.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la subsanación de una deficiencia cartográfica derivada de la no inclusión en la planimetría del viario existente denominado Travesía del Codo, a fin de ajustar el instrumento de planeamiento a la realidad física consolidada en el territorio. La presente innovación urbanística posibilita el desarrollo de un área residencial actualmente vacante, que, si bien se encuentra clasificada como suelo urbano conforme a las vigentes Normas Subsidiarias, presenta unas condiciones de urbanización incompletas en su frente viario, caracterizadas por la ausencia de alineaciones definidas y una inadecuada articulación con la estructura urbana circundante. Dicha zona ha quedado encerrada en el interior de una gran manzana del casco consolidado, circunstancia que compromete su integración funcional en la trama urbana.

De forma complementaria, la finalidad de la Unidad de Ejecución propuesta es la apertura de un nuevo viario que permita la reordenación formal y operativa del ámbito, proporcionando continuidad a la red viaria existente y facilitando la ejecución efectiva de las determinaciones urbanísticas aplicables.

Paralelamente, la formalización del viario permitirá dar cumplimiento a la Sentencia nº 282 dictada por la Audiencia Provincial de Toledo, que ordena garantizar el acceso rodado posterior a la parcela situada en la Avenida de la Salvación nº 19.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 36.2.B) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR**, con sujeción a las consideraciones que se detallan a continuación, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Seseña (Toledo), que tiene por objeto adaptar la ordenación vigente a la realidad física consolidada, mediante la incorporación reglada del viario identificado como Travesía del Codo, cuya existencia material es anterior y cuya ejecución se encuentra plenamente consolidada sobre el territorio, proyectándose además un nuevo vial de prolongación, a fin de dotar al ámbito afectado de la alineación





necesaria que posibilite el aprovechamiento urbanístico derivado de su clasificación como suelo urbano, y asegurar su plena integración en el entramado del casco de Seseña Viejo.

Asimismo, la formalización de dicho viario permite dar cumplimiento a la Sentencia nº 282 de la Audiencia Provincial de Toledo, la cual ordena garantizar el acceso rodado posterior a la parcela sita en la Avenida de la Salvación, nº 19.

A la vista de la documentación recibida, se formulan las siguientes observaciones que deberán ser objeto de subsanación o mejora:

1. La documentación presentada no cumple los requisitos exigidos en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, que remite, en su caso, al artículo 40 del mismo texto, ni tampoco el contenido mínimo establecido en el apartado 2.1.1 del Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento de Castilla-La Mancha. En particular, deberá completarse la documentación gráfica de la innovación urbanística.
2. A la vista de los datos expuestos, no queda suficientemente justificado el cálculo de la edificabilidad preexistente, dado que en su estimación se ha aplicado un fondo edificable de 15 metros y una distancia de separación de 3 metros respecto a las parcelas colindantes, resultando una superficie edificable residencial que, en determinados puntos, excede el fondo máximo permitido. El artículo 7.1.4.1 de la Ordenanza del Casco de Seseña Viejo establece que el fondo edificable máximo es de 15 metros, salvo que se trate de cuerpos de edificación en planta baja destinados a usos distintos del residencial. En consecuencia, cualquier superficie que supere dicho fondo debe ser computada como correspondiente a la zona de otros usos. No obstante, en la propuesta analizada, dicha superficie ha sido atribuida al uso residencial, lo que implica que la edificabilidad residencial está sobredimensionada y, en paralelo, la edificabilidad para otros usos infradimensionada.

Asimismo, el artículo 7.1.1 de la misma ordenanza establece que la superficie mínima de parcela debe ser igual o superior a 150 m², con un lindero frontal en alineación igual o mayor a 4,50 metros, debiendo además permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 4,50 metros. En lo relativo a las separaciones entre linderos laterales, se exige una distancia de H/3, con un mínimo de 3 metros si existen ventanas, a fin de evitar la generación de servidumbres de vistas en espacios inferiores. Por su parte, el artículo 7.1.4 de la ordenanza dispone que el número máximo de viviendas permitidas será de dos por cada 150 m² de parcela. Según la propuesta, se prevén parcelas de 5 metros de fachada por 15 metros de fondo, es decir, 75 m² por vivienda, lo que resulta incompatible con la exigencia de una superficie mínima de 150 m². En aplicación de esta limitación, el cálculo de capacidad residencial sería el siguiente: Superficie suelo: 1.130,10 m² / 150 m² = 7 parcelas → 2 viviendas/parcelas = 14 viviendas. Por tanto, el número de viviendas planteado en la propuesta (30) no queda suficientemente justificado.

En consecuencia, se concluye que los parámetros propuestos no se justifican adecuadamente en relación con la edificabilidad preexistente y la proyectada, ni se proporciona una valoración clara sobre la densidad edificatoria resultante, lo cual impide verificar la existencia o no de aprovechamiento urbanístico adicional. Esta justificación resulta imprescindible para garantizar la coherencia del modelo territorial y el equilibrio entre unidades de ejecución análogas, en términos de edificabilidad y cargas urbanísticas.

3. Conforme el artículo 99.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, la delimitación de unidades de actuación urbanizadora (suelo





clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbano no consolidadora) conlleva su ejecución al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

En el caso que no se contemplara la obtención de suelo dotacional ni la creación de nuevos solares edificables, no resultaría procedente la delimitación de unidad de actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del citado texto refundido. Sólo en ese caso las obras de urbanización podrán ejecutarse en régimen de obras públicas ordinarias, mediante ejecución directa por parte de la Administración actuante, en los términos previstos en el artículo 129 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con percepción por parte de dicha Administración de las correspondientes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios de los terrenos beneficiarios de dichas actuaciones.

4. La propuesta no resuelve de forma clara la conexión y accesibilidad viaria de la unidad de ejecución afectada, especialmente en relación con el ámbito destinado a "otros usos". Asimismo, el viario peatonal previsto no contempla la reserva de plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza de la Zona 1: Casco de Seseña Viejo, ni se garantiza la reserva mínima de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

De igual modo, no se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento del autoconsumo y la movilidad eléctrica. Dicha norma establece que, en el marco del desarrollo urbanístico de nuevos ámbitos, deberá garantizarse la instalación de infraestructuras mínimas de recarga de vehículos eléctricos.

5. Finalmente, se estima conveniente que la justificación de la propuesta incorpore recomendaciones de diseño urbano con perspectiva de género, conforme a los documentos y guías técnicas emitidas por autoridades competentes en la materia y disponibles para consulta pública.

Una vez subsanadas las deficiencias detectadas, corresponderá al Pleno del Ayuntamiento o, en su caso, al órgano competente de la Administración promotora, resolver sobre la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, con expresa valoración de las alegaciones formuladas durante el período de información pública y notificación del acuerdo adoptado a los interesados conforme a la normativa de procedimiento administrativo común.

Con posterioridad, el documento urbanístico, debidamente diligenciado y acompañado del expediente administrativo completo, deberá ser remitido a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a los efectos de su aprobación definitiva, incorporando la documentación refundida correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana vigente».

5. **Modificación Puntual nº10 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 26/22 GU).**

Prosigue su intervención D^a. Verónica López Miranzos con la exposición del quinto punto del orden del día señalando los antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el





Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la alteración de la ordenación detallada el Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara a fin de modificar la línea de aplicación de las ordenanzas municipales n.º 6 (grado 1) y n.º 2 (grado 2), en el ámbito comprendido entre las parcelas situadas en calle Aldonza de Mendoza n.º 14 y calle Ferial n.º 62, dentro del término municipal de Guadalajara. El propósito último de la modificación es adscribir íntegramente la parcela sita en calle Aldonza de Mendoza n.º 14 a la ordenanza n.º 2 (grado 2), en detrimento de su actual clasificación bajo la ordenanza n.º 6 (grado 1), permitiendo así la homogeneización de los parámetros urbanísticos aplicables a la actuación edificatoria prevista sobre ambas parcelas colindantes. Cabe señalar que dicha parcela presenta actualmente una superficie de 7,21 m² afectada por la ordenanza municipal n.º 2 (grado 2), coexistiendo con el resto del ámbito clasificado bajo la ordenanza n.º 6 (grado 1).

La aplicación actual de las ordenanzas municipales condiciona negativamente el aprovechamiento edificatorio de la parcela sita en calle Ferial n.º 62, debido tanto a su geometría (caracterizada por una notable profundidad) como a la proximidad del edificio colindante, circunstancias que dificultan la viabilidad de una edificación económicamente rentable bajo los parámetros vigentes.

La redefinición de la línea de ordenación permitiría la unificación formal de ambas parcelas, habilitando una edificabilidad conjunta de hasta seis plantas sobre rasante. No obstante, debe resaltarse que la referida modificación comporta un incremento del aprovechamiento lucrativo derivado del cambio de ordenanza aplicable a la parcela de la calle Aldonza de Mendoza n.º 14, al pasar de una edificabilidad máxima de tres plantas (ordenanza n.º 6) a seis plantas (ordenanza n.º 2).

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 36.2.B) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** el expediente relativo a la Modificación Puntual n.º 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, cuyo objeto es el ajuste de la línea de aplicación de las Ordenanzas Municipales n.º 2 y n.º 6, afectando a las parcelas sitas en calle Aldonza de Mendoza, n.º 14 y calle Ferial, n.º 62 (referencias catastrales: 6673402VK8967S0001EO y 6673403VK8967S0001SO respectivamente), con las consideraciones que se detallan a continuación:

- Con respecto al aprovechamiento objetivo preexistente de la parcela sita en C/ Aldonza de Mendoza n.º 14, se advierte un error material de cálculo en la memoria justificativa, en la que se indica erróneamente un valor de 378,13 m², cuando el resultado correcto, conforme a las operaciones descritas, es de 377,59 m².
- La modificación propuesta considera un escenario de no aplicación de coeficientes de homogeneización. En este sentido, deberá justificarse técnicamente la no aplicación de dichos





coeficientes, acreditando que no existen diferencias efectivas en los rendimientos urbanísticos derivados de los distintos grados de ordenanza, con base en valores de repercusión del suelo determinados mediante un estudio de mercado elaborado con la solvencia técnica necesaria para garantizar la fiabilidad de los resultados.

- La cesión de suelo a monetizar comprende tanto el destinado a zonas verdes como el correspondiente a equipamientos públicos, por lo que la superficie total objeto de sustitución asciende a $144,30 \text{ m}^2\text{s} + 160,34 \text{ m}^2\text{s} = 304,64 \text{ m}^2\text{s}$. En consecuencia, y considerando una superficie de cesión obligatoria de $304,64 \text{ m}^2\text{s}$, el valor económico a satisfacer mediante la sustitución del deber de cesión se cifra en 133.602,93 €.
- Asimismo, se advierte que la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento aplicable sobre la diferencia entre el aprovechamiento resultante y el objetivo preexistente no podrá ser objeto de sustitución por su equivalente económico cuando su destino deba vincularse a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 1.4 del artículo 69 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en los términos establecidos en la legislación estatal del suelo.
- Será necesario aportar el informe técnico municipal preceptivo, conforme a lo exigido por el artículo 69.1.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, junto con la solicitud formal de sustitución de las cesiones obligatorias por su equivalente económico ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento, si bien la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara incide sobre determinaciones de la ordenación detallada, tanto en las normas urbanísticas como en la documentación gráfica del Plan, su tramitación ha de sujetarse al procedimiento establecido para la aprobación del propio Plan General, correspondiendo la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, en atención a que dicho instrumento de planeamiento no incorpora una identificación y distinción expresa entre las determinaciones de ordenación estructural y de ordenación detallada».

6. Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1 Industrial del Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Tajo (Toledo). Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 2/24 TO).

Continúa su intervención D^a. Verónica López Miranzos con el sexto punto del orden del día señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional de forma previa a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del correspondiente Dictamen.

El objeto del Plan Parcial de Mejora es la redefinición de la ordenación detallada vigente en el Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Tajo POM en relación con el Sector 1 Industrial, manteniéndose inalterada su clasificación como suelo urbanizable y su calificación de uso industrial. El ámbito territorial correspondiente a este Sector se localiza al noroeste del núcleo urbano, en el margen izquierdo de la carretera CM-4001, lindando en su límite septentrional con suelo urbano consolidado de uso industrial. El





uso actual del suelo es de carácter agrario, siendo la superficie total del ámbito asciende a 31.847,86 m², según los datos catastrales disponibles.

De acuerdo con la documentación técnica aportada, la conexión de la unidad de actuación con el resto del tejido urbano se articula a través de una calle de nueva creación, actualmente ejecutada en su práctica totalidad, cuya finalización está contemplada en el anteproyecto de urbanización que se acompaña al Plan Parcial de referencia. En consecuencia, como criterio de delimitación del Sector, se incluye dentro del ámbito de ejecución la urbanización de la Avenida de Toledo, en el tramo correspondiente a la confluencia con la Calle Parrillas, actualmente sin ejecutar. Con todo ello se pretende una configuración más coherente, eficiente y coordinada de esta porción de la zona industrial, suprimiendo los viales transversales previstos en el POM, al considerarse innecesarios desde el punto de vista funcional y económico, lo que contribuye a reducir el coste de urbanización y a mejorar la viabilidad económica de la actuación.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Abierto el turno de preguntas, surge en la sala debate respecto de la conveniencia de la supresión de los viales transversales del Sector previstos en el POM, incorporada en la propuesta municipal de redefinición de la ordenación detallada. La Ponente expone que el Ayuntamiento ha justificado la supresión de estos viales en la consecución de una configuración más coherente y eficiente de esta zona industrial, al reducir el coste de urbanización y mejorar la viabilidad económica de la actuación, pero añade que esta cuestión excede el objeto del presente informe, elevado a la Comisión a efectos de zonas verdes, quedando dicha apreciación recogida en el acta por indicación de la Vicepresidenta primera.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.j) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** respecto de la innovación relativa a la zona verde prevista en el Plan Parcial de Mejora del Sector 1 Industrial del Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Tajo (Toledo).

Dicha innovación supone una mejora sustancial de la ordenación vigente, en la medida en que, manteniéndose la ubicación establecida en el Plan de Ordenación Municipal, se configura una zona verde unitaria, con mayor continuidad espacial, evitando franjas discontinuas, y cumpliendo con las condiciones técnicas y urbanísticas exigidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.

Se recuerda que, en cumplimiento de lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, se deberán prever las instalaciones necesarias para dar suministro a las estaciones de recarga ubicadas en las plazas destinadas a vehículos eléctricos, que serán, como mínimo, 1 por cada 40 plazas de aparcamiento previstas.

Se deja expresa constancia, no obstante, de que la documentación refundida del expediente carece aún de la ficha de gestión del ámbito debidamente actualizada, por lo que se requiere su incorporación y remisión a esta Consejería de Fomento con carácter previo a la elevación del expediente completo al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, a los efectos de la emisión del preceptivo dictamen».





7. Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del PAU “Montecigarrales” en las parcelas REP-3, EP-2, R-2E y R-2F de la U.U.29 “La Legua”, en Toledo. Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/24 TO).

D^a. Verónica López Miranzos continúa su intervención con el séptimo punto del orden del día señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional de forma previa a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del correspondiente Dictamen.

El objeto de la presente Modificación Puntual es adaptar el planeamiento y el proyecto de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) “Montecigarrales” en Toledo, en concreto, en las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la Unidad Urbanística n.º 29 “La Legua”, a los condicionantes derivados de los informes emitidos en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada (Exp. PRO-SC-23-1048), particularmente del Servicio de Medio Natural de Toledo, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada con fecha de 19 de noviembre de 2024, y la Confederación Hidrográfica del Tajo respecto a la zona de influencia del arroyo de La Legua.

Las modificaciones propuestas persiguen compatibilizar la ejecución del planeamiento vigente con la protección de la biodiversidad y el cumplimiento del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se regula la incorporación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en nuevas actuaciones urbanísticas.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Abierto el turno de preguntas, D. José María Michelena manifiesta que la evaluación de impacto ambiental simplificada se encuentra en este momento en fase de consultas, por lo el documento podrá sufrir alguna variación o modificación, añadiendo la Ponente que estos extremos serán recogidos, en su caso, en la Comisión.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.j) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE**, con carácter previo al dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, integrada en el Programa de Actuación Urbanizadora “Montecigarrales”, correspondiente a las parcelas REP-3, EP-2, R-2E y R-2F de la Unidad de Urbanización 29 “La Legua”, en el término municipal de Toledo, consistente en modificar el emplazamiento e intensidad de los diferentes usos, manteniendo el total de la edificabilidad, una vez comprobado que la nueva propuesta puede mejorar la capacidad, funcionalidad y accesibilidad de la ordenación y, en el caso de las zonas verdes, sirve como medida correctora y compensatoria para reducir el impacto sobre la biodiversidad existente, cumpliendo con igual o mayor calidad y eficacia las necesidades y los objetivos de evolución urbana y ocupación del territorio considerados en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora vigente».





8. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para cambio de uso dotacional a uso terciario, en el inmueble sito en el Callejón del Vicario, n.º 3, en el Casco Histórico de Toledo. Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 12/25 TO).

La Ponente pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y contenido del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que en los casos en los que, como en el presente, exista imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público en solares o parcelas urbanizados del ámbito correspondiente, ni en una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito, el deber de cesión podrá sustituirse, motivadamente y con las condiciones legalmente exigidas, por la entrega de su equivalente económico, requiriendo para ello informe favorable previo de esta Comisión Regional.

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior consiste en el cambio de uso urbanístico del inmueble situado en la calle Callejón del Vicario n.º 3, en el Casco Histórico de Toledo, pasando de dotacional de equipamiento social y recreativo a uso terciario hotelero, manteniendo la superficie construida existente, sin incremento de edificabilidad. La actuación constituye una modificación de la ordenación detallada, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente, con el objeto de posibilitar la revitalización de un edificio actualmente en desuso y contribuir a su conservación mediante un uso económicamente sostenible, enmarcada en los objetivos de fomento del desarrollo económico local, al impulso de actividades productivas generadoras de empleo estable y de calidad, en coherencia con los principios de sostenibilidad y eficiencia en el uso del suelo urbano consolidado. La intervención prevista mantiene las trazas originales y la envolvente arquitectónica, respetando íntegramente las fachadas y la cubierta, en coherencia con los valores morfológicos del entorno protegido.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 69.1.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y 9.1.w) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora promovido para el cambio de uso de dotacional privado a terciario hotelero en el inmueble situado en el Callejón del Vicario, n.º 3, en el Casco Histórico de Toledo.

La propuesta de sustitución del deber de cesión urbanística 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 encontrarse el mismo completamente ocupado por edificación consolidada. Tampoco resulta viable su ejecución mediante entrega de superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico situado en el mismo ámbito, dado que el aprovechamiento generado no podría materializarse físicamente en ese supuesto. A ello se suma la condición de protección parcial del edificio, conforme a su inclusión en el Catálogo del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo con nivel "P", lo que obliga a preservar los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial y aquellos con valor intrínseco, de acuerdo con las prescripciones específicas de la correspondiente ficha.





El importe resultante de la monetización se cifra en 20.675,59 €, correspondiente a una superficie de 51,46 m²s, valorada a razón de 401,78 €/m²s, de acuerdo con el método residual estático y conforme a lo previsto en el artículo 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 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, en los términos establecidos por el artículo 69 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, siendo responsabilidad del Ayuntamiento garantizar su correcta afectación.

Asimismo, se recuerda que, conforme al artículo 38.1.a) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, la iniciativa para la formulación y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior corresponde exclusivamente a la Administración pública, debiendo actuar de oficio. En consecuencia, no procede su tramitación a instancia de parte.

No obstante, resulta procedente advertir que, durante el análisis técnico del expediente, se han detectado determinadas incorrecciones que deberán ser objeto de subsanación previa a la aprobación definitiva del instrumento:

1. En la página 43/57 de la Memoria presentada se indica que se ha utilizado un coeficiente de coste de construcción (Cm) de 1,5, correspondiente al uso hotelero, cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, la valoración debe referirse al uso predominante en el ámbito, que es el uso residencial. En consecuencia, debería haberse aplicado un coeficiente Cm de 1,6, por lo que se requiere la corrección de este parámetro técnico para garantizar la adecuación metodológica y normativa del documento.
2. Adicionalmente, en la página 42/57 de la referida Memoria, se ha constatado que, para la estimación del valor en venta, se han utilizado testigos correspondientes a inmuebles con uso hotelero, lo cual no se ajusta al uso residencial objeto de valoración, contraviniendo lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Dicho precepto exige que los inmuebles seleccionados como comparables mediante el método de comparación presenten condiciones de semejanza o equivalencia básica, especialmente en cuanto a uso, localización, superficie, tipología, antigüedad y estado de conservación. Solo se admite el empleo de testigos de uso distinto si se justifica la existencia de una identidad de razón desde el punto de vista del comportamiento del mercado, circunstancia que no ha quedado debidamente acreditada en la documentación analizada. El mismo artículo prevé que, en ausencia de comparables estrictamente equivalentes, deberán aplicarse técnicas de homogeneización de precios, mediante coeficientes correctores objetivos y debidamente justificados, con respaldo documental suficiente. En el caso presente, no consta la aplicación ni la justificación de tales homogeneizaciones, lo que exige una revisión y corrección de la metodología empleada en la estimación del valor de mercado».

Tras la exposición, la Vicepresidenta primera propone hacer un pequeño receso y continuar con la exposición de los puntos del orden del día 16 a 20, que están a cargo de D^a. Mercedes Villanueva Melero, mostrando su conformidad la totalidad de los miembros. Durante el mismo, abandona definitivamente la Sala D. Félix Ruíz Rabadán. a





16. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II-1 del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 01/25 GU).

La Vicepresidenta primera cede la palabra a D^a. Mercedes Villanueva Melero para continuar con la sesión, indicando que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Alovera (Guadalajara), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU respecto a la solicitud formulada por el Agente Urbanizador de una ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia. Comienza haciendo una exposición detallada del objeto y de los antecedentes de hecho del expediente, con apoyo en una proyección, refiriendo las consideraciones que motivan su propuesta, siendo, en síntesis, las que se indican a continuación.

La relación jurídica entre la Administración y el agente urbanizador, derivada de la adjudicación de un PAU, es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de la legislación de contratación del sector público.

El régimen jurídico está determinado por la fecha en que se produjo la adjudicación del PAU, el día 31 de octubre de 2016, por lo que le resulta aplicable al régimen de prórrogas del plazo de ejecución el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

El artículo 110.3 b) del TRLOTAU establece que podrán aprobarse Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos, por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, que en el presente caso se produjo el día 21 de marzo de 2025. No obstante, el actual TRLOTAU y el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (en adelante, RAE) no prevén un procedimiento *ad hoc* para ello, por lo que será de aplicación el procedimiento regulado en el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP) que establece lo siguiente:

“La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido”.

En este sentido, la mercantil urbanizadora justifica la solicitud de concesión de prórroga en el hecho de que se ha producido un casi total cumplimiento de las obligaciones esenciales del PAU, habiendo facilitado el que la Administración haya podido realizar una nueva recepción parcial, así como el otorgamiento de licencias de primera ocupación a los propietarios que han concluidos sus edificaciones, con la sola excepción





del soterramiento de la línea de alta tensión, que debe llevar a cabo la Compañía responsable de ésta, i-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU, por lo que no es un retraso imputable al urbanizador.

Consta en el expediente informe del Secretario municipal, de fecha de 21 de mayo de 2025, en el que, tras exponer los antecedentes de hecho del expediente, y analizar los motivos que justifican la ampliación del plazo de ejecución del PAU, concluye que la solicitud del Urbanizador reúne los requisitos previstos en el artículo 100 del RGLCAP respecto al plazo e inimputabilidad de la causa del retraso. Asimismo, el informe señala que, de acuerdo con la doctrina del Consejo de Estado (dictamen número 933/2009, de 9 de julio) sobre la preferencia de recurrir a medidas menos gravosas en pro del interés general, “[] la no concesión de prórroga solicitada llevaría aparejada la apertura del procedimiento de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, lo que resultaría perjudicial para el interés general municipal, atendiendo al retraso que sufriría el proceso urbanizador hasta el nombramiento de un nuevo agente, perjudicando el desarrollo residencial y económico no solo del municipio de Alovera, sino de su entorno supramunicipal.

Por su parte, los Servicios Técnicos Municipales han emitido informe con fecha de 11 de abril de 2025, en el que se hace constar que las causas excepcionales que justifican la solicitud de prórroga requieren de una serie de pasos técnicos y administrativos que son complejos y prolongados, como la redacción y tramitación de estudios de impacto ambiental y el desmantelamiento de la línea aérea actual, actuaciones que requieren la intervención de múltiples organismos y la coordinación de diferentes actores, lo que incrementa los plazos. Por todo ello, “considerando el estado de avance de las obras de urbanización del Sector, los plazos de obtención de autorizaciones para la ejecución del soterramiento, los plazos para obtener autorización de los proyectos, así como los plazos de ejecución material de las obras del soterramiento el técnico que suscribe, y desde el punto de vista estrictamente técnico, se **INFORMA FAVORABLEMENTE**, la solicitud de prórroga en los términos solicitados procediendo la concesión de una ampliación en tres años”.

Asimismo, consta en el expediente que durante el trámite de audiencia de la solicitud de prórroga han presentado alegaciones algunos propietarios del Sector, en las que se oponen a su concesión, que han sido desestimadas mediante informe jurídico municipal de 21 de mayo de 2025.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, y de acuerdo con el contenido de los informes municipales a los que se ha hecho referencia, se considera debidamente acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que habilitan a la concesión de la prórroga solicitada, así como la conveniencia de su autorización, por cuanto su denegación llevaría aparejada la apertura del procedimiento de resolución del PAU, lo que resultaría perjudicial para el interés general municipal, atendiendo al retraso que sufriría el proceso urbanizador hasta el nombramiento de un nuevo agente, perjudicando el desarrollo residencial y económico no solo del municipio de Alovera, sino de su entorno supramunicipal, así como los riesgos de vandalización del Sector y los consiguientes perjuicios para los propietarios.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR**





FAVORABLEMENTE el expediente de prórroga del plazo de ejecución material del PAU del Sector II-1 del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara), iniciado por el Ayuntamiento Pleno a solicitud de la "UTE I-15 Grupo Rayet SAU, Rayet Medioambiente, S.L.", ampliándose dicho plazo en 3 años, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo, del TRLOTAU».

17. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora "Cerro de la Fuente II", de subárea 1.5.2, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ontígola (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 15/24 TO).

La Ponente, apoyándose en una proyección, comienza la exposición del siguiente punto del orden del día haciendo referencia al objeto y a los antecedentes de hecho del expediente tramitado, para proceder, a continuación, a exponer las consideraciones jurídicas que motivan su propuesta, siendo, en síntesis, las que se indican a continuación.

La relación jurídica entre la Administración y el agente urbanizador, derivada de la adjudicación de un PAU, es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de la legislación de contratación del sector público.

El régimen jurídico está determinado por la fecha en que se produjo la adjudicación del Programa, en este caso, el día 28 de septiembre de 2006, por lo que le resulta aplicable al régimen de extinción 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 Públicas (en adelante, TRLCAP), 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 (TRLOTAU).

El Texto Refundido de la LOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar su artículo 125 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 presente PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 12 de noviembre de 2024, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el artículo 114.2 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ontígola se observa que se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación del PAU es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, que se produjo el día 12 de noviembre de 2024; dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión mediante Decreto de Alcaldía, de fecha 12 de diciembre de 2024, por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio 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, el presente procedimiento no ha caducado.

Conferido el trámite de audiencia al agente urbanizador, así como a las personas interesadas, no se han presentado alegaciones al acuerdo de resolución de la adjudicación del PAU, por lo que no procede, en el





presente caso, recabar el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha al no haber oposición por parte del urbanizador ni del avalista.

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. Esta resolución, que será inmediatamente ejecutiva y pondrá fin a la vía administrativa, se inscribirá 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, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de su adjudicación se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presentan los PAU, de obra y servicio, se puede concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le serán de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 del TRLCAP.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento, y, más concretamente, del informe jurídico municipal emitido con fecha 20 de mayo de 2025, fundamenta la resolución de la adjudicación del presente PAU en el incumplimiento por parte del Urbanizador de la ejecución del convenio urbanístico suscrito, causas de resolución recogidas en las letras d) y f) del artículo 114.1 del RAE.

No obstante, no resultan de aplicación las causas de resolución previstas en el RAE, sino las establecidas en el TRLCAP, al estar este último texto legal vigente en la fecha de adjudicación del presente Programa, cuyo artículo 111 recoge como causas de resolución en su letra e) *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, párrafo d)”* y en la letra g) *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*, causas equivalentes a las invocadas por el Ayuntamiento .

Una vez aclarada esta cuestión, examinada toda la documentación que conforma el expediente municipal, han quedado acreditados en el expediente tanto el incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización del PAU por parte del Agente Urbanizador, como el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales. Así, mediante informe de los Servicios Técnicos municipales, de fecha 20 de mayo de 2025, se constata que solo se ha ejecutado la Fase I del Programa, lo que representa un 86,825% del porcentaje de ejecución total de las obras de urbanización, habiendo permanecido la cerrada y sin actividad la urbanización desde el año 2010, evidenciándose en el expediente que el Urbanizador no atendió el requerimiento municipal para finalizar los trabajos pendientes, ni ejecutó las actuaciones previstas en los convenios suscritos. Por otro lado, el informe jurídico municipal, de fecha 20 de mayo de 2025, señala que *“En el presente supuesto, la no finalización de las obras de urbanización dentro del plazo previsto y la falta de impulso del procedimiento de recepción definitiva suponen una clara vulneración de lo dispuesto en el convenio urbanístico y de los deberes esenciales asumidos por el urbanizador [...], concurriendo una culpa o negligencia contractual significativa, siendo causa justa y suficiente para resolver el PAU”*.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de dieciocho años desde la adjudicación del PAU y que el Ayuntamiento no ha estimado 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, el artículo 125 del TRLOTAU 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 el presente caso, procede pronunciamiento respecto de las letras a) y b) puesto que, según el informe técnico municipal, de fecha 20 de mayo 2025, el porcentaje de las obras de urbanización ejecutadas asciende a un 86,825%. Asimismo, procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) relativas a la pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos, respectivamente.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada, debiendo el acuerdo de resolución contener, en todo caso, un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía. A este respecto, el informe jurídico municipal, de fecha 20 de mayo de 2025, establece que la resolución supondrá la liquidación del total de la garantía constituida conforme establece el convenio urbanístico regulador del PAU.

Por otro lado, cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina que 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.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora “Cerro de la Fuente II”, de subárea 1.5.2, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ontígola (Toledo), acordada a favor de la mercantil urbanizadora Narváez 13, S.L., al concurrir las causas de resolución previstas en las letras e) y g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas».

18. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del polígono industrial “San Isidro” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yunquera de Henares (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 02/25 GU).





Continúa D^a. Mercedes Villanueva con la exposición del decimoctavo punto del orden del día, expediente que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución que deba adoptar el Ayuntamiento de Yunquera de Henares (Guadalajara), se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TRLOTAU. La Ponente, apoyándose en una proyección, comienza su exposición haciendo referencia a los antecedentes de hecho del procedimiento y al marco jurídico de aplicación, pasando a continuación a referir las consideraciones que motivan su propuesta, siendo, en síntesis, las que se indican a continuación. Iniciada la exposición abandona la Sala D. Daniel Corredor Román, no tomando parte en el acuerdo y no reincorporándose a la sesión con posterioridad.

La relación jurídica entre la Administración y el agente urbanizador, derivada de la adjudicación de un PAU, es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de la legislación de contratación del sector público

El régimen jurídico está determinado por la fecha en que se produjo su adjudicación, 30 de diciembre de 2009, por lo que resulta aplicable al régimen de extinción la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP), 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.

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 presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 15 de julio de 2024, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el artículo 114.2 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

A la luz del citado artículo 114 del RAE se comprueba que el expediente remitido por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares ha seguido han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, si bien, en el presente caso, este plazo que ha sido objeto de ampliación por ocho meses más, por lo que el presente procedimiento no ha caducado. Asimismo, conferido el trámite de audiencia al agente urbanizador, así como a las personas interesadas, consta en el expediente escrito de alegaciones formulado por el Agente Urbanizador en el que manifiesta su oposición a la resolución del presente Programa, por lo que resulta preceptivo, en el presente caso, recabar el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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 Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la





legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presentan los PAU, de obra y servicio, se puede concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le serán de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, las causas resolutorias previstas en el artículo 206 de la LCSP.

A este respecto se indica que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento del deber principal y sustantivo de urbanizar en su totalidad los terrenos incluidos en el ámbito, ocasionado a su vez por el incumplimiento de su deber de impulso de la actividad administrativa, causa de resolución recogida en el artículo 114.1.f) del RAE.

No obstante, no resultan de aplicación las causas de resolución de la adjudicación del PAU previstas en el artículo 114 del RAE, sino las establecidas en el artículo 206 de la LCSP, que es el texto que estaba vigente el día 30 de diciembre de 2009, fecha de adjudicación del presente Programa, cuyo artículo 206.f) recoge *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato”*, causa alegada por el Ayuntamiento para resolver el presente PAU.

Examinada toda la documentación que conforma el expediente municipal, se constata que la mercantil urbanizadora ha presentado alegaciones al acuerdo de inicio con fecha con fecha 31 de julio de 2024, en las que manifestaba su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, que han sido desestimadas mediante informe jurídico municipal emitido con fecha 11 de diciembre de 2024. De igual manera, ha quedado debidamente acreditada en el expediente la concurrencia de la causa de resolución prevista en el artículo 206.f) de la LCSP al haberse producido un incumplimiento por parte del deber principal de urbanizar en su totalidad los terrenos, ocasionado a su vez por el incumplimiento de su deber de impulsar la actividad administrativa, pues, conforme se acredita en el expediente y así lo recoge el informe jurídico de la Secretaría de la Corporación, el Agente Urbanizador no ha atendido a los múltiples requerimientos y órdenes formulados por el Ayuntamiento, lo cual ha impedido la obtención de una resolución de modificación de trazado de vía pecuaria y, en consecuencia, ha imposibilitado el inicio y la finalización de las obras de urbanización programadas.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido casi dieciséis 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 TRLOTAU 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 el presente caso, no procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) puesto que las obras de urbanización no se han llegado a iniciar. Respecto a los efectos previstos en las letras c) y d), el informe jurídico municipal, de fecha 30 de julio de 2024, indica la conveniencia de *“incoar el procedimiento pertinente 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”*.





Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato establecidos en el artículo 208 de la LCSP, cuyos apartados 3 y 4 establecen que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable. A este respecto, el Ayuntamiento propone retener cautelarmente la garantía prestada por el urbanizador, con afectación de la misma a las responsabilidades pecuniarias que fueren precedentes.

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, la estipulación Décima del convenio urbanístico establece que *“El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios de fincas de resultado o a terceros, a los cuales deberá indemnizar, como consecuencia de su incumplimiento en los compromisos derivados del presente convenio urbanístico y causantes de la resolución de la adjudicación, salvo cuando aquellos tengan su origen en causas de fuerza mayor, en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ésta”*.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial “San Isidro” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yunquera de Henares (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil Desarrollos Industriales Alcarria, S.L., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra f) del artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público».

19. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yunquera de Henares (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 05/25 GU).

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del decimonoveno asunto incluido en el orden del día por parte de la Ponente, con el relato detallado del objeto y de los antecedentes de hecho del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares (Guadalajara), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TRLOTAU, pasando, a continuación, a referir las consideraciones jurídicas que motivan su propuesta, que se exponen a continuación de manera sintetizada.





La relación jurídica entre la Administración y el agente urbanizador, derivada de la adjudicación de un PAU, es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de la legislación de contratación del sector público

El régimen jurídico está determinado por la fecha en que se produjo su adjudicación, 21 de marzo de 2006, por lo que resulta aplicable al régimen de extinción 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 (en adelante, TRLCAP), 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 (TRLOTAU).

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 presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 15 de julio de 2024, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el artículo 114.2 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares se observa que se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, si bien, en el presente caso, este plazo que ha sido objeto de ampliación por ocho meses más, por lo que el presente procedimiento no ha caducado. Asimismo, conferido el trámite de audiencia al agente urbanizador, así como a las personas interesadas, consta en el expediente escrito de alegaciones formulado por el Agente Urbanizador en el que manifiesta su oposición a la resolución del presente Programa, por lo que resulta preceptivo, en el presente caso, recabar el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de su adjudicación se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presentan los PAU, de obra y servicio, se puede concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le serán de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 del TRLCAP.

En el presente caso, el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento culpable del Urbanizador consistente en la falta de inscripción del Proyecto de Reparcelación del PAU, lo que ha impedido la ejecución de las obras de urbanización conforme a lo acordado





en el convenio urbanístico, causa de resolución prevista en el artículo 111.g) del TRLCAP, esto es, *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*.

Examinada toda la documentación que conforma el expediente municipal, se constata que la mercantil urbanizadora ha presentado alegaciones al acuerdo de inicio con fecha ... en las que manifestaba su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU. No obstante, estas alegaciones han sido desestimadas mediante informe jurídico municipal emitido con fecha 19 de marzo de 2025. De igual manera, del expediente remitido queda constancia del incumplimiento del Urbanizador de inscribir en el correspondiente Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación, debido a la falta de actualización de los datos de titularidad de las parcelas integradas en la actuación urbanizadora, lo cual, a pesar de los requerimientos formulados en este sentido por el Ayuntamiento, ha imposibilitado realizar el levantamiento del acta de replanteo y, con ello, el inicio y la correcta finalización de las obras de urbanización del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares, por lo que ha quedado debidamente acreditada la concurrencia, en el presente caso, de la causa de resolución prevista en el artículo 111.g) del TRLCAP, esto es, *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*.

Por todo lo anterior y teniendo en cuenta además que han transcurrido más de dieciocho 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 TRLOTAU 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 el presente caso, no procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) puesto que las obras de urbanización no se han llegado a iniciar. Respecto a los efectos previstos en las letras c) y d), el informe jurídico municipal, de fecha 10 de julio de 2024, indica lo siguiente:

“(i) Declarar la cancelación de la programación, en base al art. 125.1 del TRLOTAU.

(ii) Ordenar el inicio del procedimiento para la reclasificar de los terrenos sobre los que se ubica el C.E.I.P. Virgen de la Granja.

(iii) Incoar el procedimiento pertinente 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.

(iv) Retener cautelarmente la garantía prestada por el agente urbanizador [], por importe de 165.991,81 euros, con afectación de la misma a las responsabilidades pecuniarias que fueren procedentes”.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada, debiendo el acuerdo de resolución contener, en todo caso, un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía. A este respecto, el Ayuntamiento propone retener cautelarmente la garantía prestada por el urbanizador, puesto que el PAU se resuelve por culpa del agente urbanizador adjudicatario del mismo.





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, la estipulación Décima del convenio urbanístico establece que *“El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios de fincas de resultado o a terceros, a los cuales deberá indemnizar, como consecuencia de su incumplimiento en los compromisos derivados del presente convenio urbanístico y causantes de la resolución de la adjudicación, salvo cuando aquellos tengan su origen en causas de fuerza mayor, en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ésta”*.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares (Guadalajara), acordada a favor de la UTE “Residencial Yunquera, S.A.” y “Arnamar Tres, S.L.”, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas».

20. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 47, denominada “Parque Sur”, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 09/25 AB).

Por último, D^a Mercedes Villanueva Melero, apoyándose en una proyección, pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día con el relato detallado del objeto y de los antecedentes de hecho del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a la resolución que deba adoptar el Ayuntamiento de Albacete, se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TRLOTAU, y que se recogen de manera resumida a continuación.

La relación jurídica entre la Administración y el agente urbanizador, derivada de la adjudicación de un PAU, es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de la legislación de contratación del sector público

El régimen jurídico está determinado por la fecha en que se produjo su adjudicación, 31 de enero de 2008, fecha en la que ya estaba publicada la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, si bien no se encontraba en vigor en dicha fecha, por lo que le resulta aplicable al régimen de extinción 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 Públicas (en adelante, TRLCAP), 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 (TRLOTAU).





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 presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 29 de enero 2025, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el artículo 114.2 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albacete se observa que se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, si bien, en el presente caso, este plazo que ha sido objeto de suspensión mediante Resolución de fecha 25 de abril de 2025, por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio 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 presente procedimiento no ha caducado.

Conferido el trámite de audiencia al agente urbanizador, así como a las personas interesadas, consta en el expediente escrito de alegaciones formulado por el Agente Urbanizador en el que manifiesta su oposición a la resolución del presente Programa, por lo que resulta preceptivo, en el presente caso, recabar el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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 Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar 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 de las Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presentan los PAU, de obra y servicio, se puede concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le serán de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 del TRLCAP.

A este respecto se indica que el Ayuntamiento inicia la resolución de la adjudicación del PAU de la UA-47 de acuerdo con la causa de resolución establecida en el artículo 206.b) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, con base en las declaraciones de insolvencia recaídas sobre Urbamancha, S.L., con la posible incautación de la garantía prestada. No obstante, no resultan de aplicación las determinaciones de la citada Ley de Contratos del Sector Público sino las establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que es el texto que estaba vigente el día





31 de enero de 2008, fecha de adjudicación del presente Programa, cuyo artículo 111 recoge como causa de resolución en su letra b), en redacción dada por la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, “*La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento*”, causa equivalente a la alegada por el Ayuntamiento de Albacete para resolver el presente PAU.

Consta en el expediente la presentación de alegaciones por parte de la mercantil urbanizadora durante el trámite de audiencia concedido al efecto, que son desestimadas mediante informe jurídico municipal emitido con fecha de 24 de abril de 2025. Asimismo, ha quedado debidamente acreditada en el mismo la concurrencia de la causa de resolución de la adjudicación del PAU invocada por el Ayuntamiento, es decir, la declaración de insolvencia del Urbanizador en cualquier otro procedimiento, establecida en el artículo 111.b) del TRLCAP. No obstante, mediante los informes técnicos municipales obrantes en el expediente, se constata que el Urbanizador no ha cumplido con las condiciones urbanísticas impuestas para la aprobación del Proyecto de Urbanización, a pesar de los reiterados requerimientos realizados para ello, sin que la documentación aportada por la mercantil haya derivado en la aprobación definitiva del mismo, causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g), del TRLCAP.

Por lo que, acreditada la concurrencia de ambas causas de resolución contractual, la Ponente señala que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución “*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*” y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue el incumplimiento de obligaciones esenciales por parte de la mercantil urbanizadora.

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 TRLOTAU 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 el presente caso, no procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b), puesto que el informe técnico municipal de 1 de abril de 2025 establece que las obras de urbanización no se han iniciado. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c), esto es, la pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y letra d), la pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía. A este respecto, el informe jurídico municipal de 1 de julio de 2025 establece la procedencia de la pérdida de la garantía.





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, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina que 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.

Al concluir su exposición, el Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación n.º 47, denominado “Parque Sur”, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, acordada a favor de la mercantil Urbamanca, S.L., al concurrir la causa de resolución prevista en el artículo 111.g) del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas».

9. Calificación urbanística para la sustitución de conductor de tierra por conductor de fibra óptica OPGW-90, en las líneas L/60 y L/61 entre STR Peñas y STR Albacete, 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 84/21 AB).

Se retoma el presente punto del orden del día, comenzando la ponente, D^a Verónica López Miranzos, proponiendo a los miembros de la Comisión la exposición de las condiciones de materialización de manera genérica, haciéndose mención específica en el resto de expedientes de calificación urbanística si hay algún cambio destacable en alguna de ellas, al objeto de agilizar la exposición del resto de expedientes de este tipo, a lo que no se manifiesta oposición alguna. Prosigue la presentación del expediente con el relato pormenorizado de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la actuación es la sustitución del conductor de tierra existente por un conductor de fibra óptica tipo OPGW-90, en las líneas de alta tensión L/60 y L/61, en el tramo comprendido entre la Subestación de Transporte de Peñas (STR Peñas) y la Subestación de Transporte de Albacete (STR Albacete), ambas ubicadas en el término municipal de Albacete, alcanzando una longitud total de 12.843 metros y apoyándose sobre 59 estructuras existentes, al objeto de mejorar la fiabilidad de la Red de transporte de energía eléctrica. Esta actuación no implica la instalación de nuevos apoyos ni la modificación estructural de los ya existentes, manteniéndose inalterada la configuración de la servidumbre aérea asociada a la red. El tramo de línea aérea afectado dentro del ámbito municipal de Albacete se extiende desde el pórtico de la STR Peñas, localizado en las coordenadas ETRS89 597.903; 4.315.407, hasta el pórtico de la ST Albacete, situado en las





coordenadas ETRS89 595.846; 4.319.536. La infraestructura pertenece a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.,

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe de ponencia y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para sustitución de conductor de tierra por conductor de fibra óptica OPGW-90, líneas L/60 y L/61 entre STR Peñas y STR Albacete, en varias parcelas localizadas en el término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso</i>	Dotacionales de titularidad privada de equipamientos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
<i>Emplazamiento</i>	El tendido aéreo de fibra óptica discurre por las siguientes parcelas, con afecciones a la Autovía A-32, las carreteras N-430 y N-322a, el canal de María Cristina, y los viales públicos, cordel de Lezuza y cordel de Balazote, en el término municipal de Albacete: <ul style="list-style-type: none"> • Polígono 68: parcelas 58, 195, 197, 533, 538, 540, 712, 713, 745, 3, 49, 83, 87, 88, 201, 275, 276, 990, 1014, 1031 y 108. • Polígono 69: parcelas 1, 2, 3, 8, 11, 12, 15 y 14. • Polígono 76: parcelas 152, 163, 165, 167, 181, 182, 1088, 1089, 1111 y 5370. • Polígono 67: parcelas 446, 444, 512, 441, 314, 307, 306, 304, 302, 245, 242, 580, 253, 252 y 581. • Polígono 66: parcelas 24, 26, 44, 46, 218 y 243. • Polígono 54: parcelas 5, 9, 13, 47, 48, 58, 59 y 65.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Común (Suelo Rústico de Reserva) y Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Interés agrícola y/o ganadero CP-3 (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Ambiental, de Infraestructuras y Estructural).
<i>Superficie mínima vinculada y ocupación de parcela</i>	La necesaria y adecuada a los requisitos funcionales del uso concreto según proyecto técnico: “Sustitución cable de tierra por fibra óptica OPGW en LAAT 66 kv ST Albacete – STR Peñas”, suscrito en diciembre de 2018 por el Ingeniero Técnico Industrial Colegiado nº 1258 del COITI Albacete.
<i>Instalación</i>	Sustitución de conductor de tierra eléctrico por línea de fibra óptica entre la STR Peñas y la STR Albacete.

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete, así como las impuestas por los organismos

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D14BC971F036D2C65639AF <https://www.jccm.es/viad/documentos/D14BC971F036D2C65639AF>





competentes en las autorizaciones sectoriales o concesiones demaniales relativas a los cruzamientos de la fibra óptica, o en cualquier otro informe o autorización preceptivos que obren en el expediente, en concreto:

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el 2% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- El promotor deberá estar en posesión de la autorización de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Albacete para la ocupación de las vías pecuarias a las que afecta el trazado de la línea, adjuntando separata de afección con planos catastrales a escala y con coordenadas ETRS89 de la línea, estableciéndose en ese momento las características de la ocupación y los condicionados pertinentes.

Adicionalmente, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las instalaciones a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
2. 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del RSR.
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística quedará supeditada a la obtención de los informes o resoluciones favorables exigidos por el artículo 63.1.2º a) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, cuya verificación se llevará a cabo en el momento del otorgamiento de la licencia municipal. Dicha resolución será notificada a la Consejería de Fomento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.5 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, y deberá contener un pronunciamiento expreso de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación. De ello se dará oportuna cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

10. Calificación urbanística para legalización de porche destinado a almacén de aperos agrícolas, y construcciones existentes, en la parcela 3 del polígono 149, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 9/24 CR).

Toma la palabra nuevamente D^a. Verónica López Miranzos que expone el punto décimo del orden del día, haciendo un resumen del objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y





determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable especialmente protegido del término municipal de Alcázar de San Juan, municipio con una población de derecho superior a 20.000 habitantes.

El objeto de la actuación es la legalización de un porche ubicado en el polígono 149, parcela 3, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), adosado a una edificación existente, destinada a uso agrícola, cuya superficie construida es de 199 m². El porche propuesto, de dimensiones 10,10 x 16,99 metros, se configura como una construcción exenta de compartimentación interior, desarrollada en una sola planta, con estructura metálica a base de pilares tubulares y vigas de perfil laminado, sobre zapatas aisladas y solera de hormigón armado. La cubierta es a un agua, con una inclinación del 10 %, resuelta mediante chapa grecada.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe de ponencia y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para la legalización de construcción agrícola, de conformidad con el proyecto denominado "PORCHE PARA ALMACÉN DE APEROS AGRÍCOLAS Y CONSTRUCCIONES ACTUALES", ubicado en la parcela 3, del polígono 149, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características técnicas del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Edificaciones e instalaciones de uso agrícola (almacén de aperos agrícolas).
Emplazamiento:	Polígono 149, parcela 3 (referencia catastral nº 13005A149000030000SU)
Superficie parcela:	249.587 m² (= 24,9587 Ha)
Superficie vinculada:	5.000,00 m²
Ocupación:	Edificación: 353,66 / 5.000 = 7,07% sup. mínima vinculada
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas.
Altura máxima:	5 m (cumbre)
Retranqueos:	Distancia a linderos: 88 m Distancia a eje de camino: > 88 m

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D14BC971F036D2C65639AF <https://www.jccm.es/viad/documentos/D14BC971F036D2C65639AF>





Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para la materialización de la actuación aquellas determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como las contenidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

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

- 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 el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico. Igualmente, habrá de verificarse que la finca registral afectada se corresponde con la parcela catastral objeto de la presente calificación.
- Exigir de los interesados la prestación del 3 % del coste total de las obras como garantía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 63.1.2.º d) del TRLOTAU y el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras implicará la caducidad de la calificación urbanística otorgada, conforme a lo establecido en el artículo 66.4 del TRLOTAU y el artículo 40 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Fijar, si se estima oportuno y conveniente, la superficie de terrenos que deban 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 del entorno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2.º del Reglamento de Suelo Rústico.
- Recordar que, en relación con las actuaciones clandestinas, será de aplicación el régimen de legalización establecido en el artículo 178 del TRLOTAU y en el Capítulo I del Título V del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Garantizar que la edificación presente todos sus paramentos exteriores y cubiertas completamente terminados, empleando formas, materiales y colores que minimicen el impacto paisajístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 16.1.h) del Reglamento de Suelo Rústico. En particular, se aplicarán las Normas Urbanísticas de Suelo Rústico del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (artículo 3.3.4.4, Condiciones estéticas), orientadas a la integración del estilo tradicional manchego en las construcciones rurales, mediante el uso de revoco de cal en fachadas de ladrillo y lacado de portones metálicos en gamas cromáticas que serán supervisadas por el arquitecto asesor y el arquitecto técnico municipales.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales incorporados al expediente y en la normativa de aplicación, conforme a lo previsto en el artículo 66.1 del TRLOTAU y el artículo 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico.

Finalmente, se recuerda que la eficacia de la presente calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, de acuerdo con lo establecido en el artículo 63.1.2.º del TRLOTAU.

El cumplimiento de tales condicionantes será verificado con ocasión del otorgamiento de la licencia municipal, cuya resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en cumplimiento del artículo





29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En dicha resolución, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan habrá de pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa de aplicación, dando traslado del resultado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

11. Calificación urbanística para acometida eléctrica de media tensión, destinada al suministro de estación de recarga ultra rápida de vehículos eléctricos, en la parcela 23 del polígono 503, en Villarrubio (Cuenca). Informe según los artículos 65.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. SR 25/25 CU).

D^a. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al tratarse de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares.

La calificación urbanística se solicita para la ejecución de una infraestructura energética de apoyo a una estación de recarga ultrarrápida para vehículos eléctricos, configurándose como un conjunto funcional vinculado a la red viaria. En primer lugar, se proyecta una acometida de media tensión mediante línea eléctrica (LMT), que discurrirá parcialmente en aéreo y parcialmente en canalización subterránea, con objeto de posibilitar el entronque con la red general de distribución. Esta acometida finalizará en un centro de transformación prefabricado, con capacidad de conversión de 20 kV a 230/400 V, emplazado estratégicamente en el acceso a la instalación. Complementariamente, se contempla la ejecución de una edificación auxiliar, de una sola planta y, destinada a albergar aseos y servicios de vending. La estación proyectada estará dotada de ocho plazas de recarga de vehículos eléctricos, cada una de ellas con una potencia nominal de 400 V, alcanzando una potencia total instalada de 3,2 kW, cubiertas por una marquesina de 10 x 16,40 metros, que protege la totalidad de los puntos de recarga, con una altura máxima en cumbre de 6,15 metros.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.r) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para la instalación de acometida eléctrica de media tensión, centro de transformación y edificación auxiliar, en apoyo a una estación de recarga ultrarrápida para vehículos eléctricos, en polígono 503, parcelas 22 y 23 (con referencias catastrales nºs 16281A503000220000ET y 16281A503000230000EF respectivamente), del término municipal de Villarrubio (Cuenca), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:





Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras: <ul style="list-style-type: none"> • Punto de entronque a red general con Línea de Media Tensión (LMT) de hasta 20 kV. • Centro de Transformación (CT) de 20 kV a 230/400 V. • Edificación auxiliar destinada a aseos y puesto de vending.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 503, parcelas 22 y 23 (referencias catastrales n.º 16281A503000220000ET y 16281A503000230000EF respectivamente).
<i>Sup. Parcelas (finca):</i>	Polígono 503 parcela 22: 281.727 m ² Polígono 503 parcela 23: 13.440 m ²
<i>Sup. mínima vinculada y ocupación máxima:</i>	Las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto, según: «proyecto para estación de recarga ultra rápida de vehículos eléctricos» suscrito por D. José Manuel Ayuso Martín, Ingeniero Técnico Industrial titulado y con n.º de colegiado 3561 del COITI-Valladolid, y visado con referencia 2037/24E a fecha: 19.12.2024.
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo Rústico de Reserva Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras
<i>Altura máxima:</i>	Centro de Transformación (CT) de 20 kV a 230/400 V: 2,78 m. Edificación auxiliar destinada a aseos y puesto de vending: 3,00 m.
<i>Retranqueos:</i>	Distancia de edificaciones y construcciones a linderos > 5 m. Distancia de edificaciones y construcciones a CUV-7021: > 30 m

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones indispensables para la materialización del proyecto aquellas determinadas por el Servicio de Obras Provinciales de la Diputación de Cuenca, junto con las disposiciones establecidas en los informes y autorizaciones sectoriales que constan en el expediente.

En este sentido, el Ayuntamiento de Villarrubio (Cuenca) deberá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

1. Comprobación de la inscripción registral: Verificar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad objeto de la calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del TrLOTAU y el artículo 17 del RSR. Además, deberá constatarse que la finca registrada afectada coincide con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Garantía del cumplimiento de condiciones: Requerir a los interesados, tras el otorgamiento de la licencia municipal, la prestación de una garantía por un importe equivalente al 3% del coste total de las obras o trabajos a realizar. Esta garantía, que deberá constituirse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, será indispensable para el inicio de las obras. Sin este requisito, no serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen la ejecución del proyecto, según lo dispuesto en el artículo 17, letra d) del Reglamento de Suelo Rústico (artículo 63.1.2.º d) del TrLOTAU).
3. Determinación del canon municipal: Fijar el importe a satisfacer en concepto de canon de participación municipal por el uso o aprovechamiento derivado de la calificación urbanística otorgada. En caso de aceptación por parte del municipio, se podrá determinar una superficie de suelo sustitutiva





de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones proyectadas y deberá abonarse en su totalidad al momento del otorgamiento de la licencia urbanística, conforme al artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico (artículo 64.3 del TrLOTAU).

4. 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.
5. Caducidad de la licencia de obras: Advertir que la caducidad de la licencia de obras otorgada implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística concedida, en virtud de lo señalado en el artículo 66.4 del TrLOTAU y el artículo 40 del Reglamento de Suelo Rústico.
6. Verificación del cumplimiento normativo: Comprobar el estricto cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.1 del TrLOTAU y el artículo 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada quedará condicionada a la obtención de los informes sectoriales o resoluciones favorables correspondientes, conforme al artículo 63.1.2º del TrLOTAU. La comprobación del cumplimiento de esta condición recaerá sobre el Ayuntamiento de Villarrubio en el momento del otorgamiento de la licencia municipal, debiendo notificarse la resolución a la Consejería de Fomento, según lo estipulado en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Asimismo, el Ayuntamiento deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, los informes sectoriales y la normativa aplicable, dando debida cuenta de ello a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

12. Calificación urbanística para instalación de planta solar fotovoltaica de autoconsumo sin excedentes (850 kW), en el paraje “Vega Tordera”, parcela 36 del polígono 59, término municipal de Cuenca. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 26/25 CU).

Dª. Verónica López Miranzos pasa a exponer el decimosegundo punto del orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional por cuanto la ejecución de la actuación pretendida se localice en suelo rústico no urbanizable de especial protección en municipios con población superior a 20.000 habitantes de derecho. Durante la exposición abandona la Sala Dª. Nuria Ruíz Cañizares, que no toma parte en el acuerdo.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una planta solar fotovoltaica de 850 kWn para autoconsumo sin excedentes sujetos a compensación, a implantar en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrario sobre la parcela 36 del polígono 59 (referencia catastral nº 16900A059000360000ZY). La planta estará compuesta por 1.530 módulos fotovoltaicos de tipo monocristalino, con una tensión de 37,7 VDC y potencia unitaria de 650 Wp, lo que arroja una potencia pico total instalada de 994,5 kWp. El sistema de conversión estará integrado por tres inversores: uno de 350 kWn y dos de 250 kWn, que en conjunto proporcionan una potencia nominal de 850 kWn. La línea subterránea





de baja tensión (BT) de aproximadamente 120 metros de longitud, destinada a conectar la planta con el transformador existente (800/400 V), el cuadro principal de cabecera y el contador, todo ello dentro del recinto industrial del promotor, en la parcela 13 del polígono "Los Palancares", con referencia catastral nº 4440004WK7343G0001DJ.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para el "Proyecto de instalación fotovoltaica (850 kwn) para autoconsumo sin excedentes sujetos a compensación", en parcela 36 del polígono 59 (con referencia catastral nº 16900A059000360000ZY), conectada a la red interior en parcela 13 de polígono "Los Palancares" (con referencia catastral 4440004WK7343G0001DJ), sede de la mercantil "Panificadora Conquense Agrícola, S.A.", del término municipal de Cuenca, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Dotacional privado equipamiento energético. Infraestructura de producción y distribución energía eléctrica: - Instalación de planta solar fotovoltaica de autoconsumo sin excedentes sujetos a compensación.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 59, parcela 36 (ref. catastral nº 16900A059000360000ZY)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Interés Agrario (SNUEP-4).
<i>Superficie parcela:</i>	11.919 m ² (según catastro)
<i>Ocupación máxima y Superficie mín. vinculada a calificación:</i>	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar: - Instalación fotovoltaica: 11.919 m ² - Cruce aéreo por Dominio Público: 41 m ² Total: 11.960 m ²
<i>Altura máxima:</i>	Módulos: 1,94 m < 8,5 m Vallado: 2 m < 6 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: > 5 m Distancia a eje de camino: > 15 m

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D14BC971F036D2C65639AF <https://www.jccm.es/viad/documentos/D14BC971F036D2C65639AF>





Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones necesarias para la materialización del proyecto aquellas recogidas en los informes emitidos por el servicio técnico municipal del Ayuntamiento afectado, así como el **cumplimiento de las condiciones impuestas por los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.**

A tales efectos, deberá tenerse en cuenta el contenido del **informe emitido por el Servicio de Planificación y Proyectos de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento**, en el que se advierte de la posible **afección de la instalación proyectada sobre el trazado del futuro vial previsto en el marco del Convenio suscrito el 16 de junio de 2025 entre la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y ADIF**, y en ejecución del Protocolo General de Actuación, formalizado en marzo de 2022, entre el MITMA, la JCCM, la Diputación Provincial de Cuenca, el Ayuntamiento de Cuenca y ADIF, relativo al proyecto integral de movilidad, desarrollo territorial y transformación urbana en la provincia de Cuenca, derivado de la baja del tramo ferroviario Tarancón-Utiel en la Red Ferroviaria de Interés General.

En particular, según se detalla en el Estudio Previo elaborado por la Dirección General de Carreteras, el trazado del Tramo C del futuro vial es colindante con la parcela 36 del polígono 59, donde se proyecta la instalación fotovoltaica, existiendo insuficiente anchura entre dicha parcela y la opuesta —propiedad de Panificadora Conquense Agrícola, S.A.— para albergar la sección transversal prevista (25 metros), por lo que se estima que la ejecución de la planta podría afectar gravemente a la viabilidad del nuevo vial.

En consecuencia, ante la inminente publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha del referido Convenio suscrito el 16 de junio de 2025 entre la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y ADIF, y en ejecución del Protocolo General de Actuación formalizado en marzo de 2022 entre el MITMA, la JCCM, la Diputación Provincial de Cuenca, el Ayuntamiento de Cuenca y ADIF, relativo al proyecto integral de movilidad, desarrollo territorial y transformación urbana en la provincia de Cuenca, derivado de la baja del tramo ferroviario Tarancón-Utiel en la Red Ferroviaria de Interés General, se propone al órgano competente del Ayuntamiento de Cuenca que acuerde, en virtud del artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, la suspensión del otorgamiento de la licencia en cuestión con el fin de facilitar el estudio o reforma de los ordenación urbanística vigente en lo relativo al trazado del Tramo C del futuro vial.

En consecuencia, la presente calificación urbanística únicamente podrá considerarse válidamente otorgada y producirá efectos jurídicos una vez que, en el marco de la redacción del proyecto constructivo que corresponda a la Dirección General de Carreteras, se acredite de forma fehaciente la compatibilidad de la instalación fotovoltaica proyectada con el trazado definitivo del nuevo vial.

En este supuesto, corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca 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 17 del Reglamento de Suelo Rústico. Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela catastral sobre la que recae la calificación urbanística.





2. Exigir de los interesados la prestación a modo de garantía por importe equivalente al 3% del coste total de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Determinar el importe del canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística. En caso de aceptación expresa por parte del Municipio, podrá sustituirse dicho canon por la cesión de una superficie de suelo de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del 2% del coste real y efectivo de la instalación, debiendo abonarse en un único pago con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico y el artículo 64.3 del TRLOTAU.
4. 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 Reglamento de Suelo Rústico.
5. Advertir expresamente que, conforme al artículo 66.4 TRLOTAU y el artículo 40 del Reglamento de Suelo Rústico, la caducidad de la licencia de obras conllevará automáticamente la caducidad de la calificación urbanística otorgada.
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como en los distintos informes sectoriales vinculantes y en la normativa urbanística y sectorial aplicable, en conformidad con los artículos. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de todos los correspondientes informes y autorizaciones sectoriales preceptivos en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, en el momento del otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, circunstancia que deberá ser puesta en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se advierte expresamente que cualquier modificación de las condiciones del proyecto de instalación de la planta fotovoltaica objeto de la presente calificación urbanística quedará sujeta a la obtención de una nueva calificación urbanística, así como a la realización de cuantos trámites adicionales y obtención de autorizaciones procedan de conformidad con la legislación sectorial y específica vigente que resulte de aplicación en función de las nuevas condiciones del proyecto».

13. **Calificación urbanística para las instalaciones de media tensión (20 kV), destinadas al suministro eléctrico desde la Subestación de Fontanar al ámbito del Sector S-4 del Plan de Ordenación**





Municipal de Tórtola de Henares (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 38/24 GU).

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del decimotercer asunto incluido en el orden del día por parte de la Ponente, haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional por cuanto la ejecución de la actuación pretendida afecta a suelo rústico de reserva y suelo rústico de especial protección de diversos términos municipales, incluyendo el municipio de Guadalajara, con más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de la línea de media tensión “20 kV Fontanar – Tórtola de Henares”, infraestructura que presenta una configuración mixta en función de las afecciones del terreno, alternando tramos de línea subterránea (LSMT) y aérea (LAMT), que discurre por los términos municipales de Fontanar, Guadalajara y Tórtola de Henares, en la provincia de Guadalajara.

El trazado se inicia en la Subestación de Transporte de Red (STR) de Fontanar, dentro del Sector 11 del Municipio; la LSMT – Tramo 1 discurre por la Avenida América y Avenida Asia, atravesando el Canal del Henares; el LAMT – Tramo 1 se inicia en la Parcela 57 del Polígono 1 del término municipal de Fontanar, que se extiende hasta la Parcela 20432 del mismo polígono, alcanzando el apoyo 20. Este tramo atraviesa la Carretera CM-101, el ferrocarril Madrid-Barcelona (p.k. 65/586), el Arroyo San Roque y la Vereda de la Senda Galiana.

La LSMT – Tramo 2 se proyecta desde la Parcela 20432 a la Parcela 153 del Polígono 1 de Fontanar, discuriendo paralelo a la carretera GU-192, y atravesando el río Henares y la Vereda del Monte, y, a partir de la Parcela 153, comienza la LAMT – Tramo 2, que se desarrolla desde el apoyo 1 hasta el apoyo 32, en la Parcela 33 del Polígono 8 del término de Tórtola de Henares Finalmente, en el Sector S-4 del POM de Tórtola de Henares, la línea vuelve a tipología subterránea (LSMT – Tramo 3).

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 62 y 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; en el artículo 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico; y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para el proyecto denominado “Línea 20 kV FONTANAR - TÓRTOLA DE HENARES”, dentro de los términos municipales de Fontanar, Guadalajara y Tórtola de Henares, todos ellos en la provincia de Guadalajara, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:





Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Dotacional privado equipamiento energético.
<i>Emplazamiento:</i>	Términos municipales de Fontanar, Guadalajara y Tórtola de Henares (provincia de Guadalajara), en las parcelas relacionadas en anuncio publicado en DOCM n.º 43 y en el diario Nueva Alcarria, con fecha 04.03.2025
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo Rústico de Reserva (SRR). Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (SRNUEPNatural). 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).
<i>Superficie parcela:</i>	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.
<i>Superficie mín vinculada a calificación:</i>	Las superficies afectadas por las instalaciones según anuncio publicado en DOCM n.º 43 y en el diario Nueva Alcarria, con fecha 04.03.2025

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 18 de abril de 2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) del proyecto, y las impuestas por los organismos competentes en las autorizaciones sectoriales relativas a los cruzamientos de la línea eléctrica, o en cualquier otro informe o autorización preceptiva que obre en el expediente.

Los Ayuntamientos de Fontanar, Guadalajara y Tórtola de Henares 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.
3. Fijar un canon del cuatro por ciento (4%) sobre el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a ejecutar, cuya distribución se efectuará del siguiente modo (artículo 64.3.c) TRLOTAU):
 - Un dos por ciento (2%) corresponderá a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, distribuyéndose dicho porcentaje en un cuarenta por ciento (40%) a partes iguales entre todos ellos, y el sesenta por ciento (60%) restante en proporción a la superficie afectada en cada uno de los términos municipales implicados.

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D14BC971F036D2C65639AF <https://www.jccm.es/viad/documentos/D14BC971F036D2C65639AF>





- El dos por ciento (2 %) restante corresponderá a 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, e 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».

14. Calificación urbanística para línea de evacuación de alta tensión aéreo-subterránea (LAT 220 kV SET FV Ébora – SET Ébora), en los términos municipales de La Pueblanueva, Las Herencias y Talavera de la Reina (Toledo). 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 30/23 TO).

Toma la palabra nuevamente D^a. Verónica López Miranzos para exponer el siguiente punto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional por cuanto los actos proyectados se desarrollan sobre suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección, en varios términos municipales, entre ellos el de Talavera de la Reina (Toledo), localidad que supera los 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística consiste en la implantación de una línea eléctrica de alta tensión a 220 kV, destinada a la canalización y evacuación de la energía eléctrica producida por las siguientes cuatro plantas solares fotovoltaicas, cuya potencia nominal conjunta asciende a 125 MWn (155,40 MWp): FV Alberche 1, con 37,5 MWn; FV Columba I, con 37,5 MWn; FV Ébora, con 25 MWn y FV Castillejo I, con 25 MWn. La línea contempla un total de 23 apoyos, todos ellos definidos como torres metálicas de celosía con sección cuadrada, cuya altura varía entre 15 y 50 metros, en función de los condicionantes topográficos y estructurales del trazado. Se prevé asimismo la ocupación temporal de 1.268 m² de suelo rústico adicional en el término municipal de Las Herencias (Toledo), destinado a accesos de obra y zonas de implantación auxiliar durante la ejecución de los trabajos.

El trazado de la línea de evacuación presenta una longitud total estimada de 9.043 metros, discurriendo íntegramente por suelo clasificado como rústico, con el siguiente reparto territorial: 5.548 metros en el término municipal de La Pueblanueva y 3.495 metros en el de Talavera de la Reina. La infraestructura parte desde la subestación SET FV Ébora, ubicada en La Pueblanueva, discurriendo entre los apoyos 1 al 14 por suelo





rústico con limitaciones de uso, zona 4 (prohibición de vertidos sólidos), clasificado urbanísticamente como suelo rústico de reserva, si bien se identifican cruces puntuales sobre suelo rústico de especial protección. En el diseño del trazado se mantienen distancias superiores a 400 metros entre apoyos, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionantes técnicos y ambientales derivados de la normativa sectorial aplicable.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 62 y 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para la instalación de línea eléctrica de alta tensión aéreo-subterránea LAT 220 kv, destinada a la evacuación de la energía producida por cuatro plantas solares fotovoltaicas, desde la subestación FV ÉBORA (SET FV ÉBORA) hasta la subestación ÉBORA (SET ÉBORA), de acuerdo con las características del proyecto técnico presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético: línea aéreo-subterránea de transporte de energía eléctrica.
<i>Emplazamiento</i>	<p>La Pueblanueva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polígono 49, parcelas: 9003, 9002 • Polígono 38, parcelas: 9012 • Polígono 39, parcelas: 9006, 9002 • Polígono 45, parcelas: 9008, 3, 31, 22, 9017, 9021,23, 9014 • Polígono 23, parcelas: 9014, 9008 • Polígono 46, parcelas: 9003, 3, 9002, 2 • Polígono 25, parcelas: 9011, 9010, 9, 9009, 9013, 8, 9004, 5, 9006, 9012, 4, 9001, 2, 11 • Polígono 47, parcelas: 9001, 15, 9010 • Polígono 26, parcelas: 9013, 17, 60001 <p>Talavera de la Reina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polígono 29, parcelas: 10003, 3, 9001, 10004, 4, • Polígono 27, parcelas: 2, 10002, 20001, 9005, 10001, 9001, 1, 9004
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico de reserva y rustico no urbanizable de especial protección en los términos municipales de La Pueblanueva y Talavera de la Reina.
<i>Sup. parcelas</i>	Las reflejadas en el proyecto y en la memoria urbanística, conforme con los datos catastrales
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	Las superficies afectadas por las instalaciones según proyecto y anexo RBDA publicado en DOCM n.º 179 y en el diario La Tribuna de Talavera, de fecha 16.09.2024

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D14BC971F036D2C65639AF <https://www.jccm.es/viad/documentos/D14BC971F036D2C65639AF>



Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para la materialización de la actuación las recogidas en los informes técnicos emitidos por los servicios municipales de los Ayuntamientos de La Pueblanueva y Talavera de la Reina, así como las condiciones impuestas en la Resolución de 20 de enero de 2023, y su posterior corrección de errores, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del presente proyecto. Asimismo, se integran las condiciones establecidas por los distintos organismos sectoriales en las autorizaciones y permisos relativos a los cruzamientos de la línea de evacuación de energía, así como aquellas que resulten exigibles en autorizaciones o informes adicionales preceptivos.

Adicionalmente, los Ayuntamientos de La Pueblanueva y Talavera de la Reina deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad objeto de calificación urbanística, en aplicación del artículo 58 del TRLOTAU y el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR). Asimismo, deberá verificarse que las fincas registrales afectadas coinciden con las parcelas sobre las que recae la presente calificación, considerando las parcelas reflejadas en los proyectos aprobados y sometidos a información pública, y recogidas expresamente en el informe.
2. Se advierte que el certificado municipal de conveniencia para los intereses generales del municipio de Talavera de la Reina ha omitido la finca n.º 41 (polígono 29, parcela 10003), pese a que se encuentra afectada por el vuelo de la catenaria entre los apoyos 14 y 15, constando expresamente en la información pública tramitada para la Declaración de Utilidad Pública (DUP) y la calificación urbanística. Por el contrario, se ha incluido por error la finca n.º 49 (polígono 27, parcela 30001), la cual no resulta afectada, pues, aunque anexa al apoyo n.º 20, no figura en ningún documento de información pública.
3. Exigir de la parte interesada la prestación de una garantía del 3 % del coste total de las obras, en cumplimiento del artículo 63.1.2.º d) del TRLOTAU y el artículo 17 del RSR.
4. Fijar el canon previsto en el artículo 64.3.b) del TRLOTAU, equivalente al 3 % del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, del cual:
 - Un 2 % corresponderá a los municipios afectados, a repartir en función de la superficie de afección en cada uno de ellos.
 - El 1 % restante corresponderá a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Según el cálculo técnico aportado por el redactor del proyecto, la afección territorial de la línea se distribuye en un 61,35 % en el municipio de La Pueblanueva y un 38,65 % en el de Talavera de la Reina.

5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras comportará la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.4 del TRLOTAU y el artículo 40 del RSR.





6. Comprobar el cumplimiento íntegro de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como de aquellos recogidos en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, en especial los previstos en la Resolución de 20/01/2023 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 25/01/2023, y en la corrección de errores publicada el 04/05/2023.

En particular, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Definición documental de las Medidas Compensatorias n.º 1 a 8.
- Plantación exterior a la PSF Columba I, conforme a lo previsto en la condición 4.9 (páginas 3184-3185).
- Compromiso de permitir el uso compartido de la línea de evacuación por parques de tecnología similar, conforme a la condición 4.10, en aquellos supuestos en que la cercanía y la compatibilidad tecnológica lo aconsejen.
- Presentación, antes del inicio de las obras, de la documentación adicional indicada en el apartado B), y posteriormente la señalada en los apartados C), D) y E) de la condición 5.3.8 (páginas 3190-3191 de la Resolución).

La eficacia de la presente calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los informes y resoluciones sectoriales favorables preceptivos, en aplicación del artículo 63.1.2.º del TRLOTAU, lo cual será verificado por los Ayuntamientos de La Pueblanueva y de Talavera de la Reina al otorgar la correspondiente licencia municipal.

Dicha resolución municipal deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en ella los ayuntamientos deberán pronunciarse de forma expresa sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación, así como de los recogidos en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, con el fin de que se dé debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

15. Autorización provisional para licencia de actividad destinada a la venta de alimentos y bebidas, en el número 26 de la calle Camino de la Resinera, término municipal de Cuenca. Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 12/25 CU).

La Ponente pasa a exponer el siguiente punto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que la autorización de usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables en suelo rústico requiere de informe previo y favorable de la Comisión al tratarse de un municipio capital de provincia.

Se solicita autorización provisional para la implantación de la actividad destinada a la venta de productos de alimentación y bebidas refrigeradas al por menor, en la edificación preexistente ubicada en la calle Camino de la Resinera, n.º 26 (referencia catastral 3154903WK7335C0001FA), en el término municipal de Cuenca, dentro de la unidad de ejecución UE-36 "Puente Verde" del Plan General de Ordenación Urbana. La actividad, de carácter comercial y unipersonal, se desarrollará únicamente en planta baja de una nave de





438 m² construidos, con una superficie útil destinada al uso de 229,20 m². Se proyectan estanterías, cámaras frigoríficas, caja registradora y servicios higiénicos diferenciados por sexos, con ventilación natural y salida de emergencia, conforme a las prescripciones técnicas municipales. La edificación se halla, además, en régimen de fuera de ordenación, al estar prevista su desaparición en la ordenación futura del sector, lo que impone condicionantes adicionales conforme al artículo 42 bis del TRLOTAU.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, que regula el Reglamento de Disciplina Urbanística, y 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la autorización provisional de licencia de actividad para venta de alimentos y bebidas en la Calle Camino de la Resinera, n.º 26, del término municipal de Cuenca, 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 a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca que:

1. Dado que el edificio no aparece 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, declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación.
2. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con su normativa reguladora.
3. La validez de la correspondiente licencia, bajo las condiciones indicadas, estará condicionada a la aceptación explícita y previa por parte de los destinatarios, y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a su normativa aplicable. En todo caso, la instalación cuya autorización se solicita, no supondrá aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento.
4. En caso de que la magnitud de las obras lo requiera, el Municipio, tras una valoración del coste de demolición o erradicación de la obra o uso instalado por los Servicios Técnicos Municipales y de conceder trámite de audiencia al interesado, podrá exigir a este último como condición previa para la concesión de la autorización solicitada la presentación de una garantía por dicho importe. Dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de cubrir cualquier costo adicional que pueda surgir de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.
5. Deberán satisfacer las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación».





21. Ruegos y preguntas

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día anterior, se abre el turno de ruegos y preguntas. No formulándose ningún ruego ni pregunta, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta Primera expresa su agradecimiento a los Ponentes por sus exposiciones, y a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión siendo las catorce horas y cuarenta y nueve minutos del día ocho de julio de dos mil veinticinco.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN