

Acta 7/2026

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VOCALÉS CON DERECHO A VOTO:

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

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

D^a. Helena Fernández López, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

D. Antonio Palomino Pacheco, en representación de la Consejería competente en materia de cultura.

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

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

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

D. Francisco Castilla Rodríguez, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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

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

GABINETE JURÍDICO:

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

PONENTES:

D. José Luis Escudero Palomo, Comisionado para la Accesibilidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. Beltrán López Martínez, Técnico Superior, en sustitución de la Jefe de Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo urbanístico.

D^a Yolanda Cerdeño Gómez, Asesora Técnica de Planificación Territorial, Urbanismo y Suelo; D^a Carmen López Gracia, D^a Elena Velasco Cebrián y D. Víctor Martínez Escobar, Técnicos Superiores del Servicio de Planeamiento Municipal, en sustitución de la Jefe de Servicio de Planeamiento Municipal.

INVITADO:

D. José Carlos Valero Irala, Jefe de servicio de accesibilidad e infraestructuras de la Consejería de Bienestar Social

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta y cinco minutos del día 30 de junio de 2026, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, 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 29 de mayo de 2026.**
- 2. Borrador inicial de la Ley de Accesibilidad Universal de Castilla-La Mancha.** Toma de conocimiento.
- 3. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olías del Rey (Toledo).** Informe según los artículos 125 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 114.2.c) del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Expediente nº RES PAU 08/26 TO)
- 4. Modificación Puntual nº9 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. (Exp. n.º 05/26 AB)
- 5. Modificación Puntual nº10 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. (Exp. n.º 07/26 AB)
- 6. Modificación Puntual nº24 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. (Exp. n.º 10/26 TO)
- 7. Modificación Puntual nº27 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. (Exp. n.º 19/26 TO)
- 8. Calificación urbanística para la ejecución de sondeo, conducción y planta solar fotovoltaica de 917 kWp, para abastecimiento de bomba de sondeo sin vertido, fase II del proyecto de ampliación de la zona regable de Agramón, en el término municipal**





de Hellín. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 35/25 AB)

9. Calificación urbanística para línea de evacuación de alta tensión aéreo-subterránea 220 kV SET Promotores – SET Pradillos, en los términos municipales de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Yuncler, Pantoja, Numancia de La Sagra e Illescas (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 27/22 TO)

10. Calificación urbanística para conexión ultrarrápida de fibra óptica en los términos municipales de Talavera de la Reina, Mejorada, Segurilla, Pepino, San Román de los Montes, Castillo de Bayuela, Cardiel de los Montes, Garciotum, Nuño Gómez, Pelahustán, Nombela, Hormigos, Escalona, Quismondo y Santa Cruz del Retamar (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 59/25 TO)

11. Calificación urbanística para la planta solar fotovoltaica “ISF EBISU” y sus infraestructuras comunes de evacuación en varios municipios de la provincia de Toledo. Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 61/25 TO-MAD)

12. Excepcionalidad para la adaptación de una vivienda a casa rural, en la parcela 93 del polígono 115 de la pedanía de La Poblachuela, del término municipal de Ciudad Real. Informe según los artículos 26.6 del Reglamento de Suelo Rústico y 3.3.c) de la Orden 4/2020, de la Consejería de Fomento por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento. (Exp. n.º SRM 1/26 CR)

13. Ruegos y preguntas.

* * *

Dª 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 29 de mayo de 2026.

Concedido turno para plantear cuestiones relativas al acta de la sesión anterior celebrada el 29 de mayo de 2026, enviada junto a la convocatoria de la presente sesión, no se formula cuestión alguna siendo aprobada por unanimidad de los miembros.

A continuación, la vicepresidenta primera presenta al ponente D. José Luis Escudero Palomo, Comisionado para la Accesibilidad, órgano integrado en la Vicepresidencia segunda de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, proponente de la norma cuyo texto es objeto del siguiente punto del orden día, quien realiza su intervención de forma telemática; también asiste telemáticamente D. José Carlos Valero Irala.

2. Borrador del Decreto de simplificación y racionalización normativa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El ponente, D. José Luis Escudero comienza su intervención saludando a los asistentes, presentando a D. Jose Carlos Valero, técnico implicado en el proceso de elaboración de la normativa, agradeciendo la colaboración del equipo de la Dirección General por la predisposición y celeridad para incluir este punto en el orden del día y permitir la realización de la intervención de forma telemática.

Acto seguido, refiere el ponente los objetivos que se marca el Gobierno de Castilla-La Mancha a la hora de abordar esta nueva Ley y las razones que la justifican, siendo una de ellas el hecho de que se cumplen ahora 32 años de la Ley de Accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, actualmente en vigor, aprobada el 24 de mayo de 1994, la cual, aun siendo innovadora en ese momento supuso en el ordenamiento normativo a nivel estatal todo un avance. Desde entonces los avances de la normativa llevan a su adecuación por lo que se debe adecuarla, actualizarla y sobre todo adecuar el paradigma de la accesibilidad universal.

Además, concurren otros dos hechos como son la aprobación hace un año, 28 de junio de 2025, por la Comisión Europea de la Ley europea en materia de Accesibilidad universal que supone también un gran punto de inflexión y avance y toca a lo estados miembros trasponer la normativa en esta materia. La ley europea, sobre todo, focaliza las medidas en productos, en





servicios, y en lo relativo a las nuevas tecnologías. Por otro lado, la nueva Ley estatal, en la que se está trabajando, que pretende fusionar la Ley de Derechos de las Personas con Discapacidad y la Ley de Dependencia, y que va a contener un capítulo dedicado a la Accesibilidad Universal. La semana pasada la Comisión del Congreso de los Diputados la aprobó por unanimidad y la elevó al Pleno, lo que apunta que su aprobación se va a producir en los próximos meses.

Esas son las dos normas donde se quiere encajar y alinear la nueva Ley de Accesibilidad Universal regional.

Alude el ponente, también a las modificaciones y avances en el Código Técnico de la Edificación o lo establecido en materia de accesibilidad universal por la nueva Ley de Vivienda estatal.

Entendiendo que es necesario incorporar el nuevo paradigma de la accesibilidad universal, el Presidente regional asumió el compromiso, sobre todo, por demanda del sector de la discapacidad, si bien, teniendo presente que la accesibilidad universal viene a responder a la garantía de derecho para toda persona, con independencia de que tenga o no cualquier limitación, y que cada persona pueda desarrollar con plena autonomía la vida en todos los ámbitos, social, cultural, económico, político. A todo ello responde esta Ley.

Respecto a las personas con discapacidad, cita el ponente los veinte años que se cumplen de conmemoración de los derechos de las personas con discapacidad que ya incorporaba la accesibilidad universal como un derecho humano.

Todo ello tiene que ver con el carácter transversal de la normativa que, por otro lado, se traduce en que el Comisionado para la Accesibilidad se integra en la estructura de Presidencia con la idea de impregnar a todas las políticas públicas que emanan del Gobierno regional de este concepto de accesibilidad. No se trata solamente de cumplir la normativa, sino que se pretende ser más disyuntivos en la idea de que en cualquier ámbito se integre la accesibilidad universal de manera transversal como se hace con otras dimensiones como pueda ser la sostenibilidad o la igualdad. Con ese propósito se pretende construir una normativa, que, como Gobierno regional queremos ser promotores y dinamizadoras, pero que sobre todo responda a la realidad y al interés de quienes vivimos en esta región.

Se ha reforzado todo el proceso de participación que comenzó en el mes de enero con una jornada presencial, se ha compartido en el Portal de Participación la Junta los seis bloques en los que se ha dividido la norma para que cualquier persona pueda enviar sus aportaciones. Se muestra satisfecho del proceso de participación, señalando que se han registrado más de 3.000 visitas al Portal de Participación, encontrándose inmersos en la revisión de todas las





aportaciones recibidas de entidades del tercer sector, de los colegios oficiales, universidades y las distintas Consejerías, haciendo mención especial al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha y a la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, y a las empresas las cuales han manifestado una voluntad expresa para mejorar en esta materia.

Se espera tener un borrador para someterlo a finales de julio nuevamente información pública por un plazo de 20 días, por lo que hasta mediados del mes de agosto se podrán realizar aportaciones por parte de cualquier persona o entidad, y una vez pase por Gabinete Jurídico y Consejo Consultivo, pueda en mes de octubre o noviembre pueda ser tomado en consideración por el Consejo de Gobierno y registrado en las Cortes de Castilla-La Mancha y a partir de ahí será el papel de los grupos parlamentarios para enriquecerlo con enmiendas, deseando que se apruebe antes de que concluya el año.

La norma se estructura en 7 Títulos, 17 Capítulos y 1 Anexo, 110 artículos, 14 disposiciones adicionales, 5 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 3 disposiciones finales. El ponente refiere la complejidad a la hora de estructurar la norma debido a su carácter transversal.

Alude el ponente al artículo 13 relativo a la contratación pública considerando este ámbito relevante en esta materia, así como al artículo 14 al fijar su mirada en la coordinación administrativa entendiendo fundamental que las distintas áreas de la administración regional estén coordinadas entre ellas y con las entidades locales.

El Título II, relativo a las competencias en materia de administraciones públicas en el que se hace hincapié en las competencias no solo de la administración regional sino también de los municipios.

El Título III contiene disposiciones específicas en los distintos ámbitos (telecomunicaciones, espacios públicos urbanizados, espacios naturales, etc...). Desde el artículo 26 al 33 se recogen los artículos más relacionados con las materias de esta Comisión Regional: Accesibilidad en el planeamiento; Incorporación de la accesibilidad en los documentos de planeamiento territorial y urbanístico; Accesibilidad en la ciudad existente; Ocupación de zonas de dominio público para la mejora de la accesibilidad; Ocupación de zonas de dominio público para la mejora de la accesibilidad; Espacios públicos urbanizados; Garantías de la accesibilidad a los espacios públicos urbanizados; Elementos de urbanización y mobiliario urbano; y, Configuración de zonas recreativas accesibles. Pivota la idea de incorporar la accesibilidad desde el inicio de la cadena y tener muy presente la idea de diseño para todas las personas con ese cariz transversal y realizar las adaptaciones y ajustes razonables.





Alude el ponente al artículo 39 relativo a infraestructuras y equipamientos supramunicipales que puedan tener la consideración de interés general para que también cumplan las condiciones básicas de accesibilidad universal, como los artículos reguladores de las Memorias de accesibilidad para la implantación de infraestructuras en el territorio, de las Condiciones básicas de accesibilidad en edificios de uso residencial de vivienda, Cumplimiento de normativa técnica de edificación; Ajustes razonables y tolerancias admisibles en edificaciones existentes y Edificaciones de valor histórico-artístico.

Indica el ponente que en esta materia no hay que tener presente solo la accesibilidad física, más interiorizada y en la que más se ha avanzado, sino también otras dimensiones de la accesibilidad, como son la sensorial y la cognitiva por ejemplo a la hora de diseñar los edificios es necesario tener en cuenta la señalética o los itinerarios con la intención de mejorar todo lo relativo a la orientación.

A continuación, el ponente alude al resto de Títulos y disposiciones de la norma poniéndose a disposición de los miembros para dar respuesta a las consideraciones que éstos consideren oportuno plantear.

Concedido el turno de palabra a los miembros presentes, no se plantea ninguna cuestión, pasando la vicepresidenta primera a agradecer al ponente y al técnico invitado la presentación realizada, tras lo cual proceden a la desconexión telemática abandonando definitivamente la sesión.

Acto seguido la vicepresidenta primera de la Comisión procede a presentar el siguiente punto del orden del día concediendo la palabra al ponente encargado de la exposición del informe.

3. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olías del Rey (Toledo). Informe según los artículos 125 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 114.2.c) del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Expediente nº RES PAU 08/26 TO)

El ponente, D. Beltrán López Martínez, comienza su intervención haciendo referencia a los siguientes antecedentes del expediente.





Mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2005, se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olías del Rey (Toledo), adjudicándose su ejecución a la mercantil DISTRIBUCIONES TERMICAS Y FRIGORÍFICAS, S.L. (DISTERM S.L.). Este acuerdo se publica mediante anuncio en el D.O.C.M. de 8 de agosto de 2006.

El Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante, PAU) está integrado por una alternativa técnica, conformada, a su vez, por un Proyecto de Urbanización, una Proposición Jurídico-Económica y una Propuesta de Convenio urbanístico.

Consta, además, la presentación de aval bancario por importe de 24.408,55 €, como garantía del PAU.

Con fecha 18 de marzo de 2005, se formaliza un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Olías del Rey y el agente urbanizador al objeto de proceder al cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico del Sector nº 20, y en el que se estipula que DISTERM SL deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes al desarrollo urbanístico del sector nº 20.

El 23 de junio de 2006, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Olías del Rey, aprueba el Proyecto de Reparcelación, el cual no llegó a ser inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Consta en el expediente certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento de Olías del Rey de 27 de mayo de 2011, donde se acredita que no se ha procedido a realizar la recepción de las obras de urbanización.

Mediante escrito de fecha 15 de mayo de 2025, el agente urbanizador comunica al Ayuntamiento de Olías del Rey su intención de finalizar las obras de urbanización.

El Ayuntamiento de Olías del Rey, el 23 de mayo de 2025 requiere al urbanizador la aportación de informe del técnico emitido por el director de la ejecución del Proyecto de Urbanización aprobado, comprensivo del grado de ejecución de la obra y estado de la misma, indicando las partidas que restan por finalizar y por subsanar con su correspondiente cuantificación económica a precios actualizados.

El 25 de junio de 2025, el Ayuntamiento de Olías del Rey al no recibir respuesta, vuelve a requerir la misma documentación al agente urbanizador.





Con fecha 23 de julio de 2025, el Ayuntamiento de Olías del Rey, tras comprobar que no ha recibido la documentación requerida, comunica al agente urbanizador, que sin la documentación solicitada no podrán ser emitidos los informes que posibiliten concretar el procedimiento a seguir y que, por tanto, el Ayuntamiento se ve en la obligación de resolver el expediente habida cuenta del tiempo transcurrido.

Mediante Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 8 de septiembre de 2025, el Ayuntamiento de Olías del Rey inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU del Sector 20 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Olías del Rey, ante el incumplimiento de los plazos de ejecución del PAU por parte del agente urbanizador, sin hacer referencia a la incautación de la garantía constituida, concediéndose trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días hábiles ni superior a quince días a la mercantil urbanizadora, a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, y a quienes tuvieran la condición de personas interesadas en el expediente, en especial, a la entidad avalista, para la presentación de alegaciones.

Consta en el expediente certificado de la Vicesecretaria Interventora acreditativo de haber realizado dichas notificaciones.

Consta en el expediente que presentaron alegaciones dentro del plazo establecido, por una parte, el Agente Urbanizador, por otra, varios interesados.

Con fecha 7 de mayo de 2026, se registra de entrada en los servicios centrales de la Consejería de Fomento Decreto de Alcaldía, por el cual se resuelve remitir copia del expediente de resolución de la adjudicación del PAU, con objeto de solicitar el informe preceptivo de esta Comisión Regional previsto en el artículo 125 del TRLOTAU.

Consta en el expediente certificado de la Vicesecretaria Interventora acreditativo de haber notificado dicho acuerdo de suspensión a todas las personas interesadas.

Con fecha 11 de junio de 2026, la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo remite al Ayuntamiento un requerimiento en el que se indica la necesidad de que se aporte una serie de documentación, siendo ésta remitida con fecha 19 de junio de 2026.

En cuanto a las consideraciones relativas al expediente, procede el ponente a exponer en primer lugar el régimen jurídico aplicable teniendo en cuenta que el PAU se adjudicó mediante acuerdo plenario municipal de fecha 15 de marzo de 2005, por lo que el texto normativo aplicable al





mismo es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, que, si bien no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, sí establece en el artículo 125 la necesidad de la emisión de informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo y determina el régimen jurídico al que se someten las relaciones derivadas de su adjudicación.

Procede, además, aplicar con carácter supletorio la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta la fecha de aprobación y adjudicación del presente PAU, resulta de aplicación, en este caso, el 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 (en adelante, TRLCAP).

No obstante, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución del PAU que, en el presente caso, es de 8 de septiembre de 2025. Actualmente, el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el 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), en concreto, en el artículo 114.2 del RAE.

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Olías del Rey se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento, para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente, mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 8 de septiembre de 2025, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días hábiles, y se ha emitido informe técnico con fecha 19 de marzo de 2026, informe jurídico de fecha 6 de mayo de 2026 e informe jurídico sobre alegaciones presentadas de fecha 18 de junio de 2026.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio (artículo 212.8º de la LCSP), y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 8 de septiembre de 2025, el presente expediente aún no ha caducado, puesto que, por Decreto de Alcaldía, de fecha 6 de mayo de 2026, notificado a todas las personas interesadas, se acordó la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución. Siendo dicho plazo de tres meses, 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 expediente no ha caducado.





Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, ...”*.

Sobre este punto, se hace constar que, según el Decreto de Alcaldía, de fecha 6 de mayo de 2026, *“se han recibido las alegaciones que constan en expediente, sin que ninguna de ellas se haya presentado ni por el agente urbanizador”*. Sin embargo, a la vista de las alegaciones que obran en el expediente y del informe sobre las mismas elaborado por el propio ayuntamiento, sí consta que el agente urbanizador presentó un escrito el 9 de septiembre de 2025, es decir, un día después del acuerdo de inicio del expediente de resolución del pleno, con carácter previo al inicio del plazo para presentar alegaciones. En dicho escrito, aun cuando no se formula una oposición expresa a las causas de resolución, se evidencia la voluntad de aportar cuantos documentos sean necesarios para continuar con la ejecución de las obras. A la vista de ello, cabe deducir que la voluntad del urbanizador es continuar con la ejecución del PAU y no que se resuelva, por lo que se entiende que resultaría preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, 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 [...]”*.

En cuanto a las causas de resolución, descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las mismas, indica el ponente 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 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.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Olías del Rey, concretamente, en su informe jurídico de 6 de mayo de 2026, fundamenta la resolución de la adjudicación del presente PAU a tenor de las previsiones contenidas en el TRLCAP, cuyo artículo 111 recoge como causa 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, letra d)”*, y además, en su letra g) *“el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*.





Por lo que respecta a la causa de resolución municipal, recogida en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del citado texto legal, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria.

No obstante, teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presenta el PAU - obra y servicio -, parece lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le sean de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última; y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, le sean de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato. Por tanto, la operatividad de la exención de la causa resolutoria del artículo 167 del TRLCAP, sólo tendrá sentido en cuanto a la parte de la prestación que corresponde al agente urbanizador como gestor de un servicio público, pero no en la que deriva de su carácter de contrato de obra, en la que serán de aplicación, sin excepción, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 de la misma norma.

En consonancia con esta interpretación el propio RAE ha venido a recoger posteriormente de forma expresa, y con notable similitud, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación del PAU y el incumplimiento de obligaciones esenciales (artículo 114.1, letra d) y f), de dicha norma reglamentaria).

En relación con la referida causa de resolución consistente en el incumplimiento de los plazos de ejecución, los informes técnico y jurídico, de fechas 19 de marzo y 6 de mayo de 2026, respectivamente, hacen referencia a la existencia, en el convenio urbanístico, de estipulaciones relativas al inicio y a la terminación de las obras de urbanización. En concreto, se indica que dichas obras debían iniciarse en el plazo de 60 días desde el otorgamiento de la licencia y ejecutarse íntegramente en un plazo máximo de 18 meses desde su inicio. Sin embargo, examinada la documentación obrante en el expediente, se constata que el convenio urbanístico de fecha 18 de marzo de 2005 no contiene de forma expresa determinaciones relativas a los plazos de ejecución de las obras de urbanización a cargo del agente urbanizador. Solicitada aclaración al respecto por parte del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, el Ayuntamiento emite, con fecha 18 de junio de 2026, un informe en el que indica que dichos plazos resultan de la proposición jurídico-económica y la propuesta de convenio urbanístico para la ejecución del PAU presentados por el agente urbanizador el 12 de abril de 2002.





En relación con lo indicado por el Ayuntamiento, procede señalar que no cabe acudir para fundamentar el incumplimiento de los plazos por parte del urbanizador a los que figuran en una propuesta de convenio que nunca se llegó a formalizar por las partes. A pesar de lo cual las obras de urbanización se llegaron a iniciar alcanzando una ejecución del 40,13% según el informe técnico municipal, de fecha 30 de marzo de 2026.

Ante esta circunstancia, procede acudir a la regla general prevista en el artículo 110.3, letra b) TrLOTAU de 2004, vigente en el momento de aprobación del PAU. En concreto, dicho precepto establece que las obras de urbanización de los PAU deben concluir en un plazo máximo de cinco años desde su inicio, salvo que, por causas excepcionales, se hubieran aprobado plazos distintos o prórrogas debidamente justificadas; al respecto, el informe jurídico municipal señala que las obras debieron comenzar dentro de los dos meses siguientes a la aprobación del proyecto de reparcelación de 23 de junio de 2006, es decir, antes del 23 de agosto de 2006, por lo que, teniendo en cuenta el plazo de la referida regla general, éste se cumplió con fecha 23 de agosto de 2011, al no constar concedida ninguna prórroga en el expediente.

Por otra parte, consta en el expediente certificado municipal de 27 de mayo de 2011, en el que se acredita que las obras de urbanización no pudieron ser recepcionadas. Asimismo, los informes técnicos incorporados constatan que el grado de ejecución de dichas obras alcanza aproximadamente el 40 %.

Por tanto, el plazo previsto en la normativa urbanística aplicable ha sido ampliamente superado sin que las obras hayan finalizado, por lo que queda acreditado el incumplimiento de la obligación esencial de ejecutar las obras de urbanización objeto del PAU en su totalidad por parte del agente urbanizador.

En relación con las alegaciones formuladas, debe señalarse que las mismas no desvirtúan en modo alguno la concurrencia de las causas de resolución del PAU.

Por lo que respecta a las alegaciones formuladas por el agente urbanizador, el informe emitido por el Ayuntamiento con fecha 18 de junio de 2026 considera que su escrito carece de contenido sustantivo suficiente para desvirtuar la causa de resolución, limitándose a solicitar una reunión técnica sin cuestionar ni rebatir el incumplimiento acreditado de los plazos ni la paralización de las obras. Antes bien, dicha solicitud pone de manifiesto el reconocimiento implícito de que la urbanización no está finalizada. Asimismo, se reitera que la culminación de la reparcelación y su inscripción registral no acreditan la ejecución material de la urbanización ni su recepción.





El referido informe municipal también analiza y da respuesta pormenorizada a las alegaciones presentadas por el resto de los interesados.

En primer lugar, aclara que la inscripción en el registro de PAU o la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación no equivale en ningún caso a la recepción de las obras de urbanización.

En segundo lugar, rechaza la existencia de una supuesta recepción tácita o presunta por parte del Ayuntamiento.

En tercer lugar, descarta que los terrenos hayan adquirido la condición de suelo urbano consolidado o de solar.

Asimismo, recuerda que el deber de costear, ejecutar y mantener la urbanización corresponde al urbanizador y, subsidiariamente, a las personas propietarias, no pudiendo trasladarse dicha carga al Ayuntamiento sin vulnerar el principio de equidistribución de beneficios y cargas que rige en los PAU.

Igualmente, se constata que el procedimiento de resolución se ha tramitado con pleno respeto a las garantías legales, habiéndose concedido trámite de audiencia y emitido los informes preceptivos, sin que se aprecien defectos formales invalidantes.

Finalmente, se ponen de relieve los efectos propios de la resolución, que implican la cancelación de la programación, la eventual incautación de garantías y la liquidación de la actuación.

En consecuencia, a la vista del conjunto de las alegaciones presentadas y de su valoración técnica y jurídica, procede concluir que ninguna de ellas desvirtúa la existencia del incumplimiento grave y prolongado de las obligaciones esenciales del PAU, manteniéndose íntegramente la concurrencia de las causas de resolución.

Se considera que queda debidamente acreditado en el expediente municipal el incumplimiento de los plazos en la ejecución de las obras de urbanización por parte del agente urbanizador y, por ende, el incumplimiento de la obligación esencial de ejecutarlas en su totalidad. Según dictamen nº136/2015, de 7 de mayo, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, *“la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación”*.





Asimismo, teniendo en cuenta que no existe constancia en el expediente remitido de que se haya concedido una prórroga del plazo de ejecución del PAU, ni siquiera una petición o una justificación del agente urbanizador que pueda sostener tan grave incumplimiento, ni se ha formulado ningún tipo de alegación por parte del agente urbanizador que pudiera utilizarse en su descargo, ha quedado constatado en el expediente municipal que se ha sobrepasado sobradamente el plazo máximo de cinco años para la conclusión de las obras de urbanización del PAU establecido, con carácter general, en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU, sin que éstas se hayan ejecutado en su totalidad; a la vista de lo cual, cabe concluir que, en el presente supuesto, concurre la causa de resolución previstas en las letras e) y g) del artículo 111 del TRLCAP.

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, conforme establece el informe jurídico municipal de 30 de marzo de 2026, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, según el informe técnico municipal, de fecha 30 de marzo de 2026, el porcentaje de las obras de urbanización ejecutadas asciende a un 40,13%. Asimismo, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar 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 establecidos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen que:

“4. 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.

5. 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”.

Por todo ello, a la luz de lo anterior, procede que el Ayuntamiento, en el acuerdo de resolución del contrato previsto en el artículo 113 del TRLCAP, se pronuncie expresamente sobre la incautación o no de la garantía constituida.





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

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

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

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, el ponente eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en **INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olías del Rey (Toledo), con los efectos señalados en la consideración quinta del presente informe, 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.**

Finalizada la exposición del informe, la vicepresidenta primera abre turno de preguntas interviniendo D. Rafael Pérez de Agreda en relación al dictamen del Consejo Consultivo indicando el ponente que, aunque no ha habido oposición expresa, el agente urbanizador manifestó su intención de continuar con las obras. Indica el vocal que a su entender se descarga en el Ayuntamiento la decisión sobre los propietarios que ya no están afectados por la reparcelación y que la decisión del Consejo Consultivo sobre este tema sería conveniente.

D. Félix Ruiz interviene para preguntar si los propietarios han presentado alegaciones, respondiendo el ponente afirmativamente y que éstas han sido contestadas y que los otros propietarios entendían que en la medida en que estaba inscrita la reparcelación estaba todo hecho, sin embargo, el Ayuntamiento contesta que no en su informe precisando que la ejecución es del 40,13%. Pregunta el vocal si cuentan con licencia de edificación las viviendas que existen, indicando el ponente que cree que no.





No planteándose más cuestiones se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, presentando la vicepresidenta primera el siguiente punto del orden del día y concediendo la palabra a la ponente encargada de la exposición del informe.

4. Modificación Puntual nº9 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete).

Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. (Exp. n.º 05/26 AB)

La ponente, D^a Yolanda Cerdeño Gómez, comienza su exposición aludiendo a la denominación de la modificación puntual objeto del presente informe, *“RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL EN DELIMITACIÓN DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SUBCATEGORÍA 55, FORESTAL”* correspondiendo a terrenos localizados al sur del término municipal.



Se muestra en imagen el marco legal aplicable a la modificación la cual se informa en el trámite de concertación interadministrativa conforme a lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU para que el consistorio pueda resolver sobre la aprobación inicial de la innovación pretendida.





El objeto de la actuación es modificar la delimitación de la clasificación del suelo rústico no urbanizable de especial protección (forestal) en unas fincas rústicas del polígono 43 del municipio de Hellín que se encuentran junto al Paraje del Cerro Balsillas.

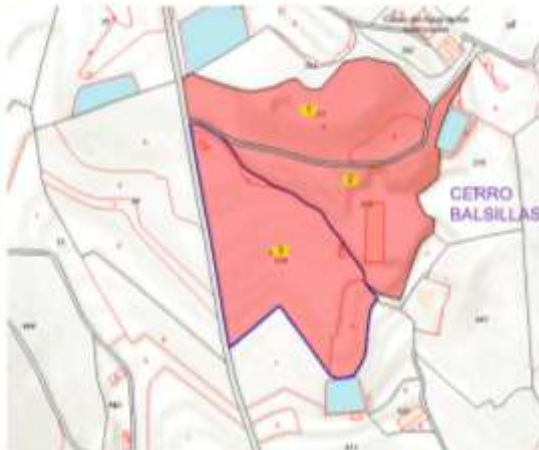
Las fincas afectadas por esta innovación se muestran en imagen

3.2 OBJETO. SUELOS AFECTADOS

UBICACIÓN Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La innovación afecta a tres parcelas rústicas:

Identificación de las Parcelas	Superficie de suelo según catastro	% Superficie afectada
- (1) Parcela 317 del polígono 43 RF: 02037A043003170000ZT	28.706m ²	100%
- (2) Parcela 318 del polígono 43 RF: 02037A043003180000ZF	25.322m ²	100%
- (3) Parcela 319 del polígono 43 RF: 02037A043003190000ZM	39.371m ²	0,76%



4. Modificación Puntual nº9 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), para conversión de varias parcelas de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Subcategoría 55 Forestal a Suelo Rústico de Reserva. Exp. 5/26 AB

Respecto a la justificación de la propuesta, se basa en la existencia de un error material en los planos del actual POM en cuanto a la delimitación del área afectada por la protección forestal ya que se considera que la ausencia de masa arbórea en esa zona desde al menos 1956 justifican el cambio de categoría de este suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Se exhiben ortofotos de 1956, 2002 y 2024 en las que, indica la ponente, se comprueba que en el área afectada parece que no existe masa arbórea.





Al tratarse de una innovación que modifica la ordenación estructural se sigue el mismo procedimiento que el previsto para un POM, encontrándonos ahora mismo en la fase de concertación interadministrativa.

Desde el Ayuntamiento se han remitido los informes que se muestran en pantalla:

5. TRAMITACIÓN II			21
FECHA	ORGANISMO	RESULTADO	
01.09.2025	Informe del jefe del servicio de Calidad ambiental de Albacete de la Consejería de Desarrollo sostenible	✓ Favorable	
12.12.2025	Informe del Servicio de la Red Vial Provincial de la Diputación de Albacete,	✓ Sin objeciones	
19.12.2025	Informe Servicio de Medio natural y Biodiversidad de la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Desarrollo Sostenible	✓ Ausencia de valores forestales	
27.01.2026	Escrito del Secretario Provincial de la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural	✓ Sin observaciones	
25.02.2026	Subdelegación del Gobierno de Albacete – Unidad de Carreteras del Estado en Albacete, en el que se informa "que no tiene impacto sobre los bienes del Estado (Autovía A-30 y Carretera N-301)	✓ Sin afección	
12.03.2026	Solicitud de Informe de concertación interadministrativa por parte de la los Servicios Jurídicos Generales hacia la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo. Registro de entrada n.º 921199	EN TRAMITE	
29.06.2026	Informe del Servicio de Protección Civil de la Dirección General de Protección Ciudadana	! Polígono 43 - Zona de alto riesgo de incendio	

No obstante, se detecta la necesidad de añadir otros informes al haberse comprobado mediante el visor del SIU la posible existencia de distintas afecciones





5. TRAMITACIÓN III

22

Vistas las contestaciones de informes presentadas a esta Administración y la afección de la modificación puntual se considera que, se añadiesen al menos las siguientes consultas:

ORGANISMO

Confederación Hidrográfica correspondiente. Puesto que conforme al visor del SIU parece que existen cauces con su correspondiente zona de afección en la zona propuesta a modificar. (Ver imagen)

Informe de la Administración competente de la vía denominada A-37-2 en el POM

Consulta al órgano ambiental, visto que la actuación que se pretende puede estar sujeta a Evaluación Ambiental Estratégica conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha

Consulta a los propietarios afectados por tal modificación y sus colindantes.

Tener en cuenta el riesgo de incendio del Informe del Servicio de Protección Civil



5. Modificación Puntual nº9 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), para conversión de varias parcelas de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Subcategoría 5S-forestal a Suelo Rústico de Reserva. Exp. 5/26 AB

En cuanto a las consideraciones, señala la ponente las siguientes:

- 1) Evaluar la facultad para modificar el Plan General, el cual, según las Normas, tiene vigencia indefinida y conforme a lo dispuesto en los apartados 1.2.5 y 1.2.6 de las mismas y el artículo 40 del TRLOTAU, el objeto que motiva la presente tramitación no requeriría revisión del POM y sería adecuado tramitarlo mediante una modificación puntual, al entender que no supondría una reconsideración total de la ordenación establecida.
- 2) En cuanto al contenido de la documentación presentada en relación lo establecido en el artículo 39 del TRLOTAU se ha comprobado que no se ha presentado la documentación ambiental.
- 3) En cuanto a las Normas Técnicas de Planeamiento (NTP) se ha elaborado una tabla resumen, la cual se pone a disposición de los vocales copias en papel, que sigue el mismo esquema que las NTP y donde se verifica si consta o no el punto que debería de reflejarse con arreglo a la modificación y se hacen consideración de carácter menor, procediendo la ponente a exponer las más esenciales:



- a. Se deberían identificar los actos constructivos existentes en las parcelas afectadas y la legalidad de los mismos conforme al POM, pues de existir edificaciones en situación de fuera de ordenación esta modificación afectaría también a la ordenación detallada.

Se muestra en imagen la zona correspondiente y en amarillo una edificación que se viene desarrollando la cual no consta en la documentación.



- b. Se debe justificar la delimitación del ámbito de la zona propuesta a modificar su categoría ya que hay indicios de que pueden existir terrenos colindantes a los propuestos de similares características que no se han incluido en la modificación (parcelas 441 y 382 del polígono 43).





- 4) Justificar el cumplimiento de la imposibilidad legal de cambiar la situación de suelo rural forestal, a aquellos terrenos incendiados en los últimos 30 años, que marca la DA sexta de la Ley 7/2915 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 5) Argumentar con mayor detalle la declaración de “error material” del POM.
- 6) Considerar la modificación de las Normas del POM de los dos tipos de suelos afectados (SRS y SRNUEPF), puesto que éstas remiten para definir determinados parámetros urbanísticos a una Orden derogada (ITP del año 2003) estando vigente la Orden 4/2020.

Tras las consideraciones expuestas, la ponente procede a elevar propuesta a la Comisión regional, a fin de que, en cumplimiento en cumplimiento de los artículos 36.2.b y 10 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha (TRLOTAU), y 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 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, *informe el expediente de la Modificación Puntual nº 9 del Planeamiento de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete) que tiene por objeto corregir “error material” de los Planos del Plan de Ordenación Municipal, en cuanto a la delimitación del suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural: categoría 55 (Forestal), sobre las parcelas 317, 318 y 300m2 de la parcela 319 del polígono 43 del municipio de Hellín, con referencias catastrales 02037A043003170000ZT, 02037A043003180000ZF y 02037A043003190000ZM, por no responder su naturaleza con tal categoría. Proponiendo, por ese motivo, que se cambie la categoría de esos suelos al de suelo rústico de reserva.*

Y al respecto se hace las siguientes consideraciones:

1º. *Para la Aprobación inicial de la modificación puntual es preceptivo realizar trámite de consultas para la concertación interadministrativa a los órganos competentes de las administraciones que exija la legislación, así como a los afectados en el trámite. Por lo expuesto, revisada las consultas remitidas por el consistorio, se detectan que no se han aportado consultas de interés tales como; consultas a propietarios o afectados de los bienes objeto de la modificación, a otras administraciones interesadas, como pudieran ser; la competente de la vía rodada denominada A-37-2 en el POM, la Confederación Hidrográfica correspondiente y consulta al órgano ambiental para inicio del pertinente trámite de evaluación ambiental estratégica, en su caso. Por lo que se deberá revisar y/o completar la solicitud de informes y atenerse a los condicionantes que de éstos pudieran surgir.*





2º. En el artículo 39.8 y 39.9 del TRLOTAU se expone el contenido documental mínimo que debe comprender las modificaciones que afecten a la clasificación del suelo. En este sentido se ha podido verificar que, entre la documentación presentada en esta administración, no consta lo establecido en la letra c.) del 39.8 del TRLOTAU, siendo, por tanto, pertinente su incorporación a la propuesta de modificación del POM.

3º. En cuanto a la revisión más detallada del contenido documental presentado en relación con el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (NTP), se considera necesario atender a todo lo señalado en la tabla del punto 6.3 del Informe Técnico, que se incorpora a modo de anexo a esta propuesta.

4º. El área afectada por la modificación debería contar con un estudio exhaustivo de todo tipo de afecciones, pues se han detectado que pueden existir aspectos que no se han considerado tales como; cauces públicos, zona de protección de infraestructuras, etc....

5º. En la documentación de información se debería identificar los actos constructivos existentes en las parcelas afectadas y la legalidad de los mismos conforme al actual POM.

6º. Se deberá justificar la delimitación del ámbito de la zona propuesta a modificar, pues hay indicios de que puedan existir terrenos colindantes a los propuestos, de similares características, que no se han incluido en la modificación.

7º. Se atenderá a lo dispuesto en la Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados de la Ley 7/2015 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el cual se expone que los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta ley y estarán destinados al uso forestal, al menos 30 años. Y se tendrá en cuenta que, conforme al Informe de Protección Civil, el polígono 43 es zona de alto riesgo de incendio.

8º. La declaración de “error material” del POM, al clasificar los suelos objeto de esta modificación a suelo de especial protección estructural (forestal), no parece estar suficientemente fundamentada, ya que no haya existido masa forestal en los últimos 70 años, no supone que el planeamiento no hubiera pretendido potenciar esta subcategoría en estos terrenos por su naturaleza o proximidad a otras similares. No obstante, lo anterior, que no exista este supuesto error material no implica que el municipio no pueda incoar la modificación pretendida argumentando lo que corresponda para justificar la misma.

9º. En cuanto a la no modificación de las Normas del POM se informa que tanto el Capítulo 8: Suelo rústico de reserva como en el “Capítulo 6. Categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural: subcategoría 55, Forestal” se remite a una orden derogada para determinar parámetros tan importantes, como la parcela mínima, la ocupación... que en muchos casos han sido modificados en la nueva regulación. Por lo que, dado que se innova el planeamiento municipal se recomienda actualizar dichos capítulos a lo regulado en la





Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, por ser la norma de aplicación en este momento en la materia.

Concluidos los trámites establecidos en el artículo 135.2 del Reglamento de Planeamiento que en el caso que nos ocupa son; sometimiento a Información pública y recabar informes de las administraciones competentes y consultas de afectados. Previa correcciones y/o subsanaciones necesarias de la modificación del Plan, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en trámite de consulta. Tras lo anterior, se remitirá la modificación del Plan, debidamente diligenciada y acompañada de su expediente administrativo, a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.





ANEXO A LA PROPUESTA		
CONTENIDO DOCUMENTAL MÍNIMO PARA APROBACIÓN SEGÚN LAS NTP	Consta en el Exp.	Sobre el contenido
DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN		
EN MEMORIA INFORMATIVA		
1. Marco Normativa	✓	
Consideraciones		
Completar el nombre de la Real Decreto Legislativo 7/2015. Completar la normativa municipal aprobada definitivamente. (Existen varias modificaciones puntuales con Aprobación Definitiva) Se podría añadir dada las características de la modificación: Ley 21/2015, de Montes estatal y Ley 3/2008 Montes y Gestión Forestal Sostenible de CLM		
2. Cartografía y Fuentes	✓	
Consideraciones		
La base utilizada debe tener formato shp. Los planos deben tener además de la escala gráfica, la escala numérica (E=1/2000, E=1/5000...). Dada la naturaleza de la modificación se propone consultar/usar los visores públicos de la JCCM, en concreto: https://www.arcgis.com/apps/dashboards/e2a0ef5961f44ecf8a959249dac00dd5 (Inventario Forestal de España en CLM)		
3. Análisis del Territorio	✓	
Consideraciones		
3.1 En este apartado se indica que la modificación no influye en desarrollos urbanísticos existentes o previstos, sin embargo, el ámbito de afección es limítrofe con una vía de comunicación hoy día de carácter rural, que dará servicio a un núcleo urbano existente y con previsión de crecimiento, denominado Cañada de Agra, motivo que quizás pueda afectar a esa infraestructura al tener que variar su anchura o diseño. 3.2 En este apartado, existen dos errores nominativos , la modificación pretende un cambio de categoría dentro de su clasificación de suelo, no una “recalificación”, pues pretende modificar un suelo que actualmente es clasificado como rústico no urbanizable de especial protección como suelo rústico de reserva, no modificar su calificación. En segundo lugar, se denomina “equipamiento” a lo que parecen núcleos urbanos dispersos. La definición de “equipamiento” en la normativa regional urbanística se da a suelo destinado a prestar servicios colectivos a la población. Para marcar la delimitación del ámbito afectada se debería aportar coordenadas georreferenciadas . Al exponer las parcelas catastrales de rustico afectadas no se hace mención de la existencia de edificaciones que se implantan sobre las mismas. Se debería aportar información urbanística al respecto (Superficie construida, uso, ocupación, calificaciones y/o licencias de obras obtenidas en su caso...).		
Existen parcelas de similares características colindantes a las propuestas para su cambio de categorización en la clasificación que no se han incluido dentro del ámbito de esta modificación puntual. (ver imagen del		





punto 5 de este Informe, por ejem. Parciales de las Parcelas: 382, 441, 315...del polígono 43). Se debería aclarar tal circunstancia.

3.3 Este apartado debería asociarse a la documentación ambiental que no se ha aportado al expediente.

3.4 Afecciones

En primer lugar, se debería actualizar la remisión a la Ley estatal de Montes (Ley 21/2015).

En segundo lugar, se debería **revisar las afecciones a la zona afectada**, puesto que parece que conforme a los visores de la SISTEMA DE INFORMACIÓN URBANA de la JCCM (SIU), existen al menos, cauces públicos hidráulicos y una vía de comunicación que puede tener zonas de protección en la zona de afección de la modificación y, por tanto, que pueden generar que esos suelos se tengan que clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por último, en este apartado, si se conoce, se debería de informar de los criterios o estudios que hicieron que el suelo afectado por la modificación, en el POM de 2010 se clasificasen como SRNUEP y no SRR, y en especial si se tiene conocimiento de la modificación de dichas fuentes para poder argumentar la modificación propuesta. Consultado el POM parece que estos datos se extrajeron del Mapa Forestal del MIMAM 2006.

4. Análisis Socio-Económico del Municipio	✓	
---	---	--

Consideraciones

Sin consideraciones al respecto

5.2 Infraestructuras	✓	
----------------------	---	--

Consideraciones

Se deberían indicar la competencia administrativa de la vía denominada en el POM como A-37-2 y su posible zona de protección.

5.3 Usos del suelo	✓	
--------------------	---	--

Consideraciones

En este apartado se debería incluir, los usos y tipologías predominantes de los núcleos urbanos existentes. En el caso que nos ocupa, no se propone alterar este aspecto en la modificación, por lo que se debería citar tal circunstancia, y no confundir "uso del suelo" con tipo de explotación agrícola.

5.4 ZOU	✓	
---------	---	--

Consideraciones

En este apartado se debería incluir, la delimitación de las distintas áreas homogéneas urbanizadas existentes. Nuevamente, en el caso que nos ocupa, no afecta a tal circunstancia. Por lo expuesto, en este punto no procedería hablar de tipo de suelo rústico del POM.

5.5 Valores ambientales y patrimoniales	✓	
---	---	--

Consideraciones

Sin consideraciones al respecto

6 y 7. PLANEAMIENTO VIGENTE	✓	
-----------------------------	---	--

Consideraciones

Se debería detallar los datos de las modificaciones que se han aprobado definitivamente y las que están en trámite o en ejecución.

En este apartado es dónde se podría incluir los detalles de los tipos de suelo rústico que se regulan en el POM.





8. CONCLUSIÓN	✓	
Consideraciones		
Sin consideraciones		
PLANOS DE INFORMACIÓN		
PI 01. ENCUADRE TERRITORIAL	✓	
Consideraciones		
Este plano debería ser la ampliación del plano de situación plasmado sobre el cajetín. Puesto que debería de reflejarse claramente, las infraestructuras que existen a nivel supramunicipal, núcleos urbanos colindantes o dispersos...		
PI 02. ESTADO ACTUAL. LIMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y CATASTRO DE RÚSTICA.	✓	
Consideraciones		
Este plano tiene el contenido que se ha presentado como plano I.01, ahora bien, faltaría mostrar el límite del término municipal.		
PI 03. ESTADO ACTUAL. FOTO ÁEREA	✓	
Consideraciones		
Sin consideraciones		
PI 04. ESTADO ACTUAL. AFECCIONES	No se aporta	
Consideraciones		
Dada las características de la modificación parece necesaria la grafía de este plano, representando las principales afecciones que pudiesen existir, tales como afecciones en zonas de protección de infraestructuras, de dominio público hidráulico, zonas forestales según el actual POM., líneas de transporte de energía eléctrica, regadíos, industrias extractivas...		
Plano I.07: Red viaria y espacios libres Plano I.08: Red de abastecimiento de agua Plano I.09: Red de saneamiento y depuración Plano I.10: Red de energía: eléctrica Plano I.11: Red de alumbrado público Plano I.12: Red de drenaje	No se aporta	Al no incluir planos de información de infraestructuras se interpreta que no existen tales en las inmediaciones del vial A-37-2, ni en las áreas previstas a modificar su clasificación.
PI.18. Ordenación Vigente. Termino municipal PI.19. Ordenación Vigente. Clasificación y calificación del suelo PI.20. Ordenación en tramitación o en ejecución	✓	
Consideraciones		
Esta información se ha presentado, pero se ha incluido en el plano de ordenación OE.01. Se debería representar un plano de información específico, dónde al menos se incluyese las distintas clasificaciones del suelo que existen a día de hoy en el ámbito conforme al POM, indicando cuáles son suelo urbano, urbanizable (en el actual plano no se hace distinción entre urbano y urbanizable) y rústico con sus diferentes categorías y subcategorías.		
DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN		
EN MEMORIA JUSTIFICATIVA		





OBJETIVOS	✓	
Consideraciones		
- La declaración de “error material” a la clasificación de un suelo de especial protección estructural, no parece estar correctamente fundamentada, pues que no haya existido masa forestal en los últimos 70 años no supone, que el planeamiento no haya previsto que estos suelos sean adecuados para potenciar esta subcategoría de protección por su naturaleza o proximidad a otras de similares características. Lo cual no supone que el municipio, no pueda proponer modificar esa clasificación de suelo por los motivos ambientales o por disponer de asentamientos actuales que considere oportunos, más aún habiendo tenido respuesta favorable de los servicios de la Consejería de desarrollo sostenible competentes en la materia. - Corregir lo expuesto en relación a lo regulado con el 39.8.c. del TRLOTAU pues en el mismo se indica que la innovación debe contener Documento de inicio, Informe de sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental, documentación que, por otra parte, como ya se ha comentado no se ha incluido. - En relación al artículo 39.9. del TRLOTAU con lo expuesto en este apartado de la memoria, indicar que puesto que esta documentación “afecta a la clasificación del suelo” debe contener lo establecido en el 39.8.. - En relación a lo redactado del artículo 120.7 del RP, aportar que, puesto que se modifica una determinación de la Ordenación Estructural, sí se trata de una innovación del planeamiento. Ahora bien, ese aspecto no tiene fundamento en lo expuesto en el artículo 120.7 del RP, dónde se desarrolla una excepcionalidad de la norma en cuanto a qué se considera innovación que nada tiene que ver con la modificación puntual a desarrollar.		
EN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1.1 Descripción modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. En este caso, especialmente, criterios de protección de suelo rústico, limitaciones por la evaluación ambiental del planeamiento	✓	
Consideraciones		
En este punto se debería desarrollar los siguientes aspectos: - Los criterios adaptados para la nueva ordenación estructural propuesta. - Los criterios de protección del suelo rústico propuestos. - Los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente. - Las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo.		
1.2 Clasificación del suelo	No se aporta	
Consideraciones		
En este punto se justifica la delimitación de las distintas clases y categorías de suelo propuestas por la modificación del POM. Por lo tanto, se debería desarrollar los siguientes aspectos: - Los criterios establecidos para determinar la nueva clasificación del suelo rústico, a partir de los valores existentes en los ámbitos que deban ser preservados.		





1.3 Delimitación preliminar de UAs. Secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB	No se modifican en el POM	
1.5 Delimitación de las ZOUs previstas	No se modifican en el POM	
1.7 Sistemas de Infraestructuras generales	No se modifican en el POM	
1.9 Delimitación de áreas de reparto	No se modifican en el POM	
1.10 Tratamiento de Bienes de Dominio Público	No se modifican en el POM	
EN ORDENACIÓN DETALLADA	✓	
Consideraciones		
Existe un error en el contenido puesto que parece de otro expediente lo desarrollado en este punto. En relación a la ordenación detallada simplemente se deberá verificar o justificar si en los suelos afectados existen edificaciones en situación de fuera de ordenación .		
3. Análisis de tráfico y movilidad	No se modifican en el POM	
4. Informe de sostenibilidad económica	No se modifican en el POM	
5. Justificación de normativas específicas	✓	Debería aportarse, al menos en materia de impacto ambiental o remitir a la documentación ambiental que debe elaborarse
EN PLANOS DE ORDENACIÓN		
OE.1. Ordenación del término municipal	✓	
Consideraciones		
Se deberá representar las distintas clasificaciones de suelo propuestas e infraestructuras territoriales.		
OE.2. Clasificación, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras del suelo urbano y urbanizable	No se aporta	
Consideraciones		
Se deberá representar la clasificación del suelo (diferenciada) y los usos globales en el entorno de cada uno de los núcleos urbanos próximos.		
OE.4. Sistemas Generales. Áreas de reparto. Fichas de desarrollos	No se modifican en el POM	
OE.5 Infraestructuras generales Normas urbanísticas Fichas de desarrollo	No se modifican en el POM	
Resumen de la superficie de suelo de las diferentes categorías de suelos, usos globales e intensidades y densidades y capacidad máxima del plan.	No se aporta	
Normas Urbanísticas	✓	Se remiten a las existentes
Consideraciones		
Las Normas del POM tanto en el Capítulo 8: Suelo Rústico de Reserva como en el 6. Categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural: subcategoría 55, Forestal, puesto que fueron aprobadas en 2010 hacen remisión a la "Orden 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras,		





construcciones e instalaciones” en suelo rústico en relación al parámetro de superficie mínima. Esta ITP ha sido derogada por la “Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico”.

Por otro lado, en cuanto a la excepción de no cumplimiento de superficie mínima expuesta en el punto 7.6.5. de las Normas, hoy día esa excepción se regula mediante la citada orden 4/2020 en su artículo 3 y los requisitos a cumplir son más exigentes que los de la anterior normativa.

Por lo expuesto, dado que se pretende modificar el Planeamiento sería recomendable la actualización de las Normas en todo lo referenciado a la derogada *“Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico”.*

Finalizada la exposición, la vicepresidenta primera abre turno de pregunta interviniendo D. Antonio Palomino en relación con las edificaciones existentes, y como inciden en el presente expediente ya que dichas edificaciones conllevarían disciplina urbanística, pero en este expediente el cometido es distinto. Señala la ponente que las edificaciones en fuera de ordenación podría ser un argumento más para justificar el cambio de categoría ya que en la zona sería difícil que se desarrolle masa forestal.

No planteándose más cuestiones se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, pasando a continuación al siguiente punto del orden del día que es informado por la misma ponente.

5. Modificación Puntual nº10 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete).

Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. (Exp. n.º 07/26 AB)

La ponente, D^a Yolanda Cerdeño, indica en primer lugar la denominación de la modificación objeto de informe, *“MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD), DEL DESGLOSE DE LOS USOS GLOBALES DE EDIFICACIÓN, PARA COMPATIBILIZAR EL ESTACIONAMIENTO EN ESPACIOS ABIERTOS EN PARCELAS SIN EDIFICAR”.*

Se muestra en imagen el marco legal aplicable, y acto seguido manifiesta que en este caso, se propone a la Comisión pronunciamiento en el trámite de concertación interadministrativa, siendo el objeto de la modificación definir clara e inequívocamente el carácter compatible del uso *“Estacionamiento en espacios abiertos”* sobre parcelas de suelo urbano consolidado, estén





o no edificadas en el POM, por entender que la actual definición tiene un carácter interpretativo y dispar que provoca falta de seguridad jurídica.

La Propuesta de modificación señala que solo afecta a la ordenación detallada del planeamiento, pues tratan de rectificar sólo lo relativo al uso compatible dotacional Comunicaciones. Grupo I, en los puntos 6.2.11, 6.3.10, 6.4.10, 6.5.10, 6.6.10, 6.7.10 y 6.8.10 de la Normas del POM, en los que se ordena el uso global y compatible de cada ordenanza.

"6.4.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I:	Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II:	Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III:	Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

Se trata de una forma poco común de exponer cuáles son los usos globales y compatibles en cada ordenanza problemas de interpretación.

No obstante, a la vista de las intenciones del POM en el que se indican que se sigue un modelo europeo, "aceptando que no hay espacio suficiente para el estacionamiento, y que el transporte privado debe ceder ante el público; regulando el aparcamiento en las zonas más céntricas, con áreas restringidas, rotatorias y de pago. En definitiva, se trata de políticas de movilidad que aceptan que la morfología urbana no debe modificarse para hacer sitio al automóvil privado". Parece claro que el POM pretende no permitir ese tipo de estacionamientos en las ordenanzas con carácter residencial.

Se muestra en imagen un cuadro resumen de las ordenanzas en el que se puede comprobar que no permite este tipo de estacionamientos en el casco, ni en el ensanche ni en zonas residenciales.





ORDENANZA	DENOMINACIÓN	Estacionamiento en espacios abiertos		Punto de la Normas Afectados
		USO GLOBAL	USO COMPATIBLE	
11	VIVIENDA TRADICIONAL	NO	NO	6.2.11
12	TERMINACIÓN DE CASCO G1	NO	NO	6.3.10
12	TERMINACIÓN DE CASCO G2	NO	NO	6.3.10
13	ENSANCHE	NO	NO	6.4.10
14	RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO	NO	NO	6.5.10
15	UNIFAMILIAR ALTA DENSIDAD	NO	NO	6.6.10
16	UNIFAMILIAR AISLADA	NO	NO	6.7.10
17	RESIDENCIAL EN CONDOMINIO	NO	NO	6.8.10
21	COMERCIAL Y TERCIARIO	NO	SI, en situación C y D	
31	INDUSTRIA ADOSADA	NO	SI, en situación C y D	
32	INDUSTRIA PAREADA	NO	SI, en situación C y D	
33	INDUSTRIA AISLADA	NO	SI, en situación C y D	
34	INDUSTRIA GRAN PARCELA	NO	SI, en situación C y D	
35	INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN	NO	SI, en situación C y D	
36	CONDOMINIO INDUSTRIA NIDO	NO	SI, en situación C y D	
41	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	NO	SI, en situación C para uso privativo	
42	ESTACIÓN DE SERVICIO	NO	SI, en situación C y D	
43	ESPACIOS LIBRES	NO	SI, SOLO PARA USO PUBLICO	

Por lo tanto, el motivo de la innovación es el aumento de la oferta de aparcamientos en ámbitos residenciales, especialmente en el casco histórico y en zona de ensanche al permitir el uso de estacionamiento abierto, justificándose la misma en el hecho de que recientemente se han agravado los problemas de estacionamiento en estas zonas, a causa de:

- obras de urbanización en el ensanche, que han reducido las plazas de aparcamiento,
- cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados”, la cual fomenta, entre otros aspectos, la mejora de los espacios urbanos aumentando los anchos de las aceras mínimos en viales.

Según la propuesta la modificación solo afecta a la ordenación detallada, sin embargo, teniendo en cuenta lo comentado afecta también a la ordenación estructural ya que tras más de 12 años desde la aprobación definitiva del POM se pretende cambiar el modelo de movilidad urbana permitiendo el uso de estacionamiento abierto en zonas donde no se prevé en el POM cambiando los criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso. Y el modelo de movilidad. Por lo tanto, se requiere un análisis de tráfico y movilidad, siendo importante mencionar, al hilo de esta situación, que existe una reciente obligación legal prevista en la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible estatal que obliga a que en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la misma, los municipios de más de 20.000 habitantes y





menos de 50.000 habitantes (entre los que se encuentra Hellín) deberán dotarse de un plan de movilidad sostenible simplificado.

Se muestra en imagen la tramitación administrativa procedente, similar a la del caso anterior, matizando la ponente que en este caso no se ha remitido a la Dirección General las consultas que el municipio indica realizado.

5. TRAMITACIÓN I

TRAMITACIÓN (ART.1.2.6 del POM y art.152 del TRLOTAU)
Por lo expuesto, la innovación que se pretende debe seguir el mismo procedimiento que la de su aprobación, por modificar la OE y los pasos son:

APROBACIÓN INICIAL:

- ☐ El Ayuntamiento elabora la redacción de la modificación y solicita informes a los órganos competentes de las administraciones afectadas y a los interesados en el proceso, para iniciar la **concertación interadministrativa**.
- ☐ Simultáneamente, el Ayuntamiento somete a **Información Pública** el documento (DOCM + periódico) en el plazo que señale la legislación ambiental y **recaba los informes solicitados**, entre los que se encuentra el Informe Preceptivo que hoy se informa en esta Comisión. En la solicitud de informe se indica que se ha sometido a trámite de consultas a las Administraciones afectadas y al público interesado, pero no se ha remitido tales consultas ni sus respuestas, en caso de haber sido formuladas.
- ☐ Concluidos los trámites anteriores, previa corrección y/o subsanación necesaria del Plan, el Ayuntamiento resuelve sobre su **Aprobación Inicial**.

APROBACIÓN DEFINITIVA

- ☐ Remitida la modificación del Plan debidamente diligenciada y su expediente administrativo, la Consejería de Fomento resolver sobre su **Aprobación Definitiva**

5. Modificación Puntual nº10 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete). Exp. 7/26 AB

Visto el carácter de la modificación se deberían realizar al menos consulta a la Consejería de Bienestar Social al ser la competente en materia de accesibilidad, a los propietarios y vecinos afectados, a la Dirección general de Transportes y movilidad de la Consejería de Fomento y a la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y deportes al afectar al patrimonio cultural, al menos en lo que se refiere al casco.

En cuanto a las consideraciones a realizar en el presente expediente, la ponente alude a las siguientes:

- 1) Facultad para modificar el planeamiento: Conforme a lo dispuesto en las Normas del POM de Hellín éste tiene vigencia indefinida. Asimismo, el objeto de la actuación no supone una reconsideración total de la ordenación establecida.
- 2) Revisión del contenido mínimo de la documentación presentada: conforme a lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento la documentación no es completa. Conforme a las NTP debe incidirse en que debe aportarse todo aquello que





se modifique del POM con el esquema del anexo de las NTP. Respecto a la memoria y planos de información debe incluir un estudio de la situación del tráfico, transporte colectivo y accesibilidad urbana; delimitar el espacio público existente, indicando grado de pavimentación de aceras, calzadas y parcelas con acceso rodado. Respecto a la memoria y planos de ordenación debe recoger los criterios de localización de usos, intensidades y densidades máximas, los criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico humano, el cumplimiento a la reserva de plazas de aparcamiento de los estándares de calidad urbana y un análisis de tráfico y movilidad.

Tras una búsqueda a través de Google maps, parece que existen algunos actos constructivos o actividades que podrían estar dando ya este uso, por lo que deben identificarse los mismos y la legalidad conforme al actual POM.





A la vista de lo anterior, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que en cumplimiento de los artículos 36.2.b y 10 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (en lo sucesivo TRLOTAU), y 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 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 se *informe el expediente de la Modificación Puntual nº10 del Planeamiento de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete) que tiene por objeto “definir, clara e inequívocamente, el carácter compatible del uso “Estacionamiento en espacios abiertos” sobre parcelas de suelo urbano consolidado, estén o no edificadas” en el Plan de Ordenación Municipal, por entender que la actual definición tiene un carácter interpretativo y dispar que provoca falta de seguridad jurídica.*

Y al respecto se hace las siguientes consideraciones:

1ª. Para la aprobación inicial de la modificación puntual es preceptivo realizar trámite de consultas para la concertación interadministrativa a los órganos competentes de las administraciones que exija la legislación, así como a los afectados en el trámite. Por lo expuesto, revisada la documentación remitida, se detectan que no se han aportado las consultas realizadas y, en su caso, las respuestas obtenidas. En este sentido, el Ayuntamiento deberá recabar los informes citados, y atenerse a los condicionantes que de éstos pudieran surgir. Entre éstos no debería faltar los de; la Consejería de Bienestar Social, la Dirección General de Transportes y Movilidad de la Consejería de Fomento y el de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

2ª. En las Normas del POM del municipio de Hellín se indica que éste tiene vigencia indefinida. Asimismo, en su apartado 1.2.6, se regula que se puede modificar, en cualquier momento si las circunstancias lo exigen y son coherentes con lo establecido en el TRLOTAU. Por lo expuesto, para dar cabida a la innovación pretendida, se deberá en primer lugar, verificar el alcance de la misma dado que ésta, afecta tanto a la Ordenación Detallada como a la Estructural ya que pretende solventar problemas de tráfico y aparcamiento en zonas de concurrencia, que han surgido, tras más de doce años desde la aprobación definitiva del POM, y este aspecto influye en el modelo de movilidad urbana elegido por el Plan.

3ª Con fecha 4 de diciembre de 2025 se ha publicado la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad sostenible estatal, que obliga a que, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, los municipios de más de 20.000 habitantes y menos de 50.000 se doten de un plan





de movilidad sostenible simplificado, plan que en el caso que nos ocupa sería de gran conveniencia para articular la presente modificación.

4º En cuanto a la revisión más detallada del contenido documental presentado, por un lado, en relación con el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (NTP), la innovación presentada debe estar adaptada a las mismas en todo aquello que se modifique del POM, siguiendo la estructura marcada por éstas en su ANEXO. No debiendo obviar entre este contenido lo siguiente: el análisis de tráfico y movilidad y el estudio de la reserva de plazas de aparcamiento de los estándares de calidad urbana del artículo 31 del TRLOTAU.

Por otro lado, será necesario completar la documentación redactada con el contenido mínimo establecido en el artículo 121 del Reglamento del Planeamiento.

5º. Se debería informar en esta modificación puntual, de la posible implantación del uso que se pretende autorizar en las zonas de afección. Pues si, de este análisis resultase que ya existen tales actividades que operan de forma clandestina, deberían, si existen edificaciones, declararse en situación de fuera de ordenación y determinar las causas y obras que se permiten realizar conforme a lo previsto en el artículo 42 Bis del TRLOTAU. Y si existen actuaciones clandestinas del uso del inmueble, iniciar el pertinente procedimiento regulado en el Capítulo I, del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 29/2011, de 19 de abril).

Concluidos los trámites establecidos en el artículo 135.2 del Reglamento de Planeamiento que en el caso que nos ocupa son; sometimiento a Información pública y recabar informes de las administraciones competentes y consultas de afectados. Previa correcciones y/o subsanaciones necesarias de la modificación del Plan, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en trámite de consulta. Tras lo anterior, se remitirá la modificación del Plan, debidamente diligenciada y acompañada de su expediente administrativo, a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

Tras la exposición, la vicepresidenta primera concede el turno de palabra a los miembros para que planteen las cuestiones que consideren oportunas, sin que ninguno de ellos haga uso del mismo, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

A continuación, la vicepresidenta primera otorga la palabra a la Ponente, Dª Carmen López Gracia encargada de la exposición del informe correspondiente al siguiente punto del orden del día.





6. Modificación Puntual nº24 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).

Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. (Exp. n.º 10/26 TO)

La ponente, D^a Carmen López, inicia su exposición señalando el objeto del informe consistente en emitir pronunciamiento en el trámite de concertación interadministrativa relativo a la Modificación Puntual n.º 24 (MP) para la modificación de uso en la finca situada en calle Almudena Grandes n.º 101, en el término municipal de Illescas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.B) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (en adelante, TRLOTAU), y en el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

La promoción es de iniciativa privada, circunstancia ésta que indica la ponente lo que se hará constar en la propuesta.

Se muestra en imagen el marco normativo, haciendo expresa mención al Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

El objetivo es servir de informe propuesta a esta Comisión regional en el marco de la fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial de la modificación puntual nº 24 del POM de Illescas consistente en la modificación del uso de la parcela ubicada en la calle Almudena Grandes nº 101 en Illescas. La parcela dotacional de equipamiento privado, con destino a residencia de mayores cambia su uso a residencial plurifamiliar, aprovechando el edificio existente.

El objetivo final es cambiar el uso actual de la parcela de equipamiento privado (sanitario-asistencial) para destinarlo a residencial plurifamiliar en bloque aislado, aprovechando el edificio existente mediante modificaciones interiores de distribución sin aumentar la edificabilidad actual, justificándose en:

- la saturación de equipamientos asistenciales: Illescas cuenta con dos residencias en funcionamiento que suponen 220 plazas, cantidad adecuada para la demanda existente en el municipio,
- demanda de vivienda en Illescas motivada por el incremento del 11,3% de la población.





El edificio existente se encuentra en un estado inacabado, cuenta únicamente con cerramiento de fachada y la estructura, situación que puede generar problemas de ocupación indebida, riesgos higiénicos y sanitarios.

La parcela cuenta con una superficie topográfica de 5.235,73 m² y una edificabilidad máxima, de 6283 m²c, si bien el edificio construido no colmata la misma, siendo la edificabilidad materializada 5.860,13 m²c.

El Plan Parcial del Sector SAU-7, al que pertenece la parcela, originalmente establecía un máximo de 29 viviendas unifamiliares, con una superficie media de parcela de 182,00 m². La superficie total de la parcela (5.235,73 m²) entre la superficie media de la parcela (182,00 m²) resultaba un total de 29 viviendas.

Se trataría de un cambio de uso Dotacional Contingencias privado a un uso Residencial Plurifamiliar, mediante la adaptación del edificio y realizando las cesiones correspondientes según la normativa autonómica.

Es por estos motivos, el aumento del número de viviendas y el cambio de tipología de Residencial Unifamiliar a Residencial Plurifamiliar, por los cuales se debe tener en cuenta el artículo 39 del TRLOTAU (120 del RP del TRLOTAU) donde se regula “El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes”.

Respecto a las determinaciones, indica la ponente que el POM asigna a la parcela objeto de la modificación puntual el uso de Equipamiento de uso y dominio privativo (contingencias), siéndole de aplicación la Ordenanza 09 de las NNUU, conforme a lo establecido en los planos de zonificación y equipamientos que integran el plan. El objetivo es que la parcela adquiriera el uso de Residencial plurifamiliar, debiéndole aplicar en ese caso la Ordenanza 02 – Residencial Bloque Asilado.

La Ordenanza 09 define una altura máxima de edificación de 2 pantas bajo cubierta, con una edificabilidad de 1,2 m²t/m²s y una ocupación máxima del 75% de la parcela. Por su parte la Ordenanza 02 establece una edificabilidad de 1,5 m²t/m²s y una ocupación máxima del 50% de la parcela.

No obstante, se propone una nueva ordenanza para esta parcela en particular, similar a la ordenanza 02 del POM, Residencial Bloque Aislado, pero con algunos parámetros urbanísticos singulares, adaptados al edificio existente





Castilla-La Mancha

Acta 7/2026

Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo

Parámetro Urbanístico	Ordenanza Particular Parcela
Superficie parcela	5.035,73 m ²
Edificabilidad	1,16 m ² /m ² (5.860,13 m ²)
Retranqueo a alineaciones	3,00 metros
Retranqueo a linderos	3,00 metros
Altura máxima a cumbrera	14,00 metros
Altura máxima	11,50 metros
Número de plantas	Baja + II + Ático
Ocupación máxima	50% (2.517,87 m ²)
Construcción bajo rasante	Se permite

En función de lo realmente materializado y tras descontar la parcela segregada correspondiente a la superficie de zonas verdes tendríamos lo siguiente:

Parámetro Urbanístico	Según Ordenanza FOM	Según Proyecto Aprobado de 2.004
Superficie parcela	5.235,73 m ²	5.235,73 m ²
Edificabilidad	1,50 m ² /m ² (7.853,60 m ²)	1,12 m ² /m ² (5.860,13 m ²)
Retranqueo a alineaciones	3,00 metros	3,00 metros
Retranqueo a linderos	5,00 metros	13,30 metros
Altura máxima a cumbrera	14,00 metros	11,50 metros
Altura máxima	11,50 metros	7,85 metros
Número de plantas	Baja + II + Ático retranqueado	Baja + I + Bajo cubierta
Ocupación máxima	50% (2.617,87 m ²)	40,17% (2.103,25 m ²)
Construcción bajo rasante	Se permite	Planta semisótano

La parcela se encuentra dentro de la ZOU – 04. Unifamiliar y pertenece al SAU 7. El número máximo de viviendas, de acuerdo con la densidad fijada en el POM, es de 30 por hectárea (30 viv/Ha).

Según los cálculos descritos en el apartado 2.4.3 de la memoria, el número máximo de viviendas que se obtiene es 364. Respecto a este cálculo, se observa que la superficie del sector SAU-7 considerada (121.288 m²) incluye la de los sistemas generales, de acuerdo con los datos del Plan Parcial del sector aportados en la documentación técnica:

Superficie total sector:	121.288 m ²
Superficie espacio libre (sistema general)	13.923 m ²
Superficie sector -SGEL	107.364 m²

Pero el cálculo del número máximo de viviendas debe hacerse sobre la superficie del ámbito descontando la correspondiente a los sistemas generales, como de hecho especifica el artículo 11 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Illescas referido en la memoria, relativo a las determinaciones de la ordenación estructural y detallada, en su apartado 4:





4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR).

En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el **planeamiento** municipal y en este **Reglamento**.

Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

Por tanto, el número máximo de viviendas del sector, según la densidad máxima fijada en el POM será:

$$(107.364 / 10.000) * 30 = 322 \text{ viviendas máx. sector}$$

Considerando que el Plan Parcial del S.A.U.-7 aprobado contemplaba 306 viviendas, incluidas las 29 viviendas correspondientes a la parcela de Equipamiento Privado, se podría incrementar el número de viviendas hasta un máximo de 45 para mantener la densidad máxima fijada en el POM para este ámbito: $322 - (306 - 29) = 45$ viviendas máx. parcela.

A la vista de lo anterior, se deben revisar los cálculos relativos al número máximo de viviendas admisibles en la parcela, de acuerdo con la densidad máxima fijada en el POM (30 viv/Ha), ya que se debe descontar la superficie de sistemas generales del total de la superficie del sector.

La actuación constituye, por tanto, una modificación de la ordenación detallada, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Este cambio de uso a uno de mayor rentabilidad implica un incremento del aprovechamiento lucrativo respecto del inicialmente previsto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, por lo que, de acuerdo con los artículos 39 TRLOTAU y 120 RP, deberán contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y la calidad de las dotaciones públicas previstas respecto a este incremento de aprovechamiento.

De acuerdo con estos coeficientes de homogeneización actualizados, se calculan en el documento técnico las cesiones dotacionales que corresponden al incremento de aprovechamiento lucrativo:





Superficie x edificabilidad = $5.236 \times 1,20 = 6.283$ (s/ Plan Parcial SAU-7)

Usos	CH(%)
Dotacional Sanitario-Asistencial (DAS)	0,78
Vivienda Plurifamiliar Libre (RP)	1,00

La edificabilidad máxima para mantener sin variación el aprovechamiento lucrativo es de 4.900,64 m². Pero, como la edificabilidad a materializar es mayor, esto es, los 5.860,13 m² correspondientes con el edificio existente, el incremento “virtual” de edificabilidad es:

$$\Delta E = 5.860,13 \text{ m}^2 - 4.900,64 \text{ m}^2 = 959,49 \text{ m}^2$$

$$\Delta E = 959,49 \text{ m}^2$$

Edificabilidad que corresponde a una superficie de suelo de $959,49/1,20=799,575$ m².

De acuerdo con la documentación aportada, parece haberse confundido la edificabilidad con la superficie de suelo que corresponde a ésta, cuestión que debe revisarse.

Por tanto, las cesiones dotacionales fijadas en el artículo 69 TRLOTAU deberán respecto a esta superficie, teniendo en cuenta, además, que la parcela objeto de la modificación pertenece a una ZOU residencial, por lo que, como parece haberse calculado (apdo.4.4.5 de la memoria).

De acuerdo con los cálculos detallados en el apartado 4.4.5. de la memoria justificativa, la edificabilidad bruta del ámbito no supera los 6.000 m²/Ha:

Edificabilidad total = edificabilidad Plan Parcial + incremento edificabilidad

$$56.372,00 \text{ m}^2 + 959,49 \text{ m}^2 = 57.331,49 \text{ m}^2$$

Edificabilidad bruta = $57.331,49 \text{ m}^2 / 107.364 \text{ m}^2 * 10000 = 5.339 \text{ m}^2/\text{Ha}$

En cuanto a las cesiones, la superficie mínima de zonas verdes que debe cederse es el 10% de la superficie total (en este caso, del incremento), de acuerdo con los artículos 31 TRLOTAU y 21 RP, teniendo en cuenta que la parcela objeto de la modificación pertenece a la ZOU 04. Residencial, según el POM, por lo que corresponde ceder una superficie mínima de 79,95 m², pero, con el fin de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 24 RP, se propone un aumento de esta hasta los 200 m².

Respecto a las dotaciones públicas, de acuerdo con los mismos artículos 31 TRLOTAU y 21 RP, corresponden 20 m² por cada 100 m² de edificación lucrativa: $959,49 * 0,2 = 191,898 \text{ m}^2$.

Como la superficie de suelo destinada a equipamiento prevista en el Plan Parcial excedía en 48 m² de la mínima necesaria, debe cederse una superficie mínima de suelo con destino a otras dotaciones públicas, en total 144 m². Dicha superficie no parece haberse considerado en el documento, indicando en el mismo (apartado 4.4.5) que “en el caso de implantación de





equipamientos públicos se considera que, con los que aparecen en el Plan Parcial Aprobado se cumplen los estándares” pero no se justifica expresamente este cumplimiento.

No obstante, de acuerdo con el artículo 21.4 RP, la proporción entre zona verde y equipamiento en suelo urbano se podrá modificar en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento. Por tanto, sin perjuicio de que la superficie total de superficie de suelo de cesión dotacional debe ser como mínimo de 224 m², se podría destinar toda ella a zona verde, lo que implicaría, únicamente, un incremento de 24 m² respecto a la prevista.

Respecto a la cesión de aprovechamiento lucrativo, de acuerdo con el artículo 69.1.2.b) corresponde el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente, es decir, el suelo donde se puedan materializar 95,949 m²c, que será el equivalente a una superficie de suelo de 79,96 m² (95,949/1,20), si bien se propone monetizar esta cesión de suelo, previa valoración que realizará el Ayuntamiento de Illescas.

Una vez analizado el documento técnico aportado, y de acuerdo con todo lo anterior, se observan las siguientes cuestiones que se incluirán en la propuesta de acuerdo:

- **Promoción de la Modificación Puntual:** aunque pueda proponerse por persona interesada, la promoción de las modificaciones del Plan de Ordenación Municipal corresponde al municipio, de acuerdo con el artículo 34.1 TRLOTAU.
- **Número de viviendas:** el número máximo de viviendas que se puede alcanzar en la parcela objeto de la modificación en función de la densidad máxima fijada en el Plan de Ordenación Municipal (30 viv/Ha) está mal calculado, ya que debe descontarse de la superficie total del sector la destinada a sistemas generales.
- **Incremento de aprovechamiento:** una vez calculado el mismo, se ha confundido el valor de la edificabilidad con el de la superficie de suelo que permite materializar la misma, de manera que los 959,49 m² obtenidos son metros cuadrados de edificabilidad, que deben transformarse en metros cuadrados de superficie de suelo, transformación que no parece haberse efectuado.
- **Cálculo de las cesiones:** dado que la ZOU a la que pertenece el sector SAU-7 es residencial, se deben calcular las cesiones correspondientes al incremento de aprovechamiento de acuerdo con este uso, y no como uso dotacional.
- **Equipamientos públicos:** no se aporta justificación de que se cumpla “con los que aparecen en el Plan Parcial aprobado”.
- **Terminología:** se deben corregir algunos términos, como “calificación” en lugar de “clasificación” al referirse al uso de una parcela, o “aprovechamiento” en lugar de “edificabilidad” al referirse al incremento derivado de la aplicación de los coeficientes de homogeneización por cambio de uso.





A la vista de lo expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita *informe relativo a la Modificación Puntual n.º 24 (MP), consistente en la modificación de uso en la finca situada en calle Almudena Grandes n.º101, en el término municipal de Illescas, (referencia catastral: 7324201VK2472S0001FG), todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 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 en Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, así como en el artículo 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, con las siguientes observaciones:*

- *Promoción de la Modificación Puntual: aunque pueda proponerse por persona interesada, la promoción de las modificaciones del Plan de Ordenación Municipal corresponde al municipio, de acuerdo con el artículo 34.1 TRLOTAU.*
- *Número de viviendas: el número máximo de viviendas que se puede alcanzar en la parcela objeto de la modificación en función de la densidad máxima fijada en el Plan de Ordenación Municipal (30 viv/Ha) está mal calculado, ya que debe descontarse de la superficie total del sector la destinada a sistemas generales.*
- *Incremento de aprovechamiento: una vez calculado el mismo, se ha confundido el valor de la edificabilidad con el de la superficie de suelo que permite materializar la misma, de manera que los 959,49 m2 obtenidos son metros cuadrados de edificabilidad, que deben transformarse en metros cuadrados de superficie de suelo, paso que no se ha realizado.*
- *Cálculo de las cesiones: dado que la ZOU a la que pertenece el sector SAU-7 es residencial, se deben calcular las cesiones correspondientes al incremento de aprovechamiento de acuerdo con este uso, y no como uso dotacional.*
- *Equipamientos públicos: no se aporta justificación de que se cumplan “con los que aparecen en el Plan Parcial aprobado”.*
- *Terminología: se deben corregir algunos términos, como “calificación” en lugar de “clasificación” al referirse al uso de una parcela, o “aprovechamiento” en lugar de “edificabilidad” al referirse al incremento derivado de la aplicación de los coeficientes de homogeneización por cambio de uso.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento, como la presente Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Illescas incide sobre determinaciones de la ordenación detallada, aunque su tramitación ha de sujetarse al procedimiento establecido para la aprobación del POM, su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento-Pleno, al incorporar dicho instrumento de planeamiento una identificación y





distinción expresa entre las determinaciones de ordenación estructural (OE) y de ordenación detallada (OD).

A continuación, la vicepresidenta primera abre turno de preguntas interviniendo D. Félix Ruiz al objeto de formular las siguientes preguntas 1) si contiene porcentaje de vivienda pública; 2) si el promotor del desarrollo es el mismo promotor que el de la residencia de ancianos y 3) si el procedimiento de adjudicación para la ejecución de la residencia de ancianos fue público o si se trataba de terrenos adquiridos por él y decidió hacer la residencia de ancianos. Indica la ponente que no es posible dar respuesta en ese mismo momento ante lo cual la vicepresidenta propone dar respuesta tras el examen del expediente, manifestando el vocal su conformidad. Preguntado por la secretaria si esta situación condiciona la emisión del voto, el vocal indica que *“no” “condiciona que si está obligado a hacer vivienda pública debe cumplir” “esas preguntas condicionan si exige cumplimiento legal”*.

Sin más cuestiones, se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, dando paso al siguiente punto del orden del día.

7. Modificación Puntual nº27 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).

Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.
(Exp. n.º 19/26 TO)

La ponente, D^a Yolanda Cerdeño Gómez, comienza aludiendo al promotor de la actuación, privado, Desarrollos Inmobiliarios Navalcán, S.L. y a la manzana objeto de la misma, manzana 5 del Sector A-1.4 del señorío de Illescas.

Se muestra en imagen el marco legal aplicable bajo el cual se propone a la Comisión Regional se emita pronunciamiento en el trámite de concertación interadministrativa.

El objeto de la actuación es el aumento del número de viviendas asignadas a las parcelas 41 a 45 de la Manzana 5 del Sector A-1.4 “Señorío de Illescas”, pasando de una vivienda por hectárea al máximo permitido, de acuerdo con la densidad poblacional que la normativa actual permite, manteniendo su tipología de residencial unifamiliar. Se muestra imagen del ámbito afección.





El Plan Parcial fue objeto de desarrollo hacia el año 2006, siendo aprobado el proyecto de reparcelación el 27 de febrero de 2006, conforme a las Normas Subsidiarias de 1989. El POM de Illescas es del año 2010.

En el Plan Parcial se asignaba 1 vivienda por hectárea de manera que las 40 parcelas mostradas en imagen tenían una vivienda por parcela. Sin embargo, el resto, de mayor tamaño que las anteriores, tenían asignada igualmente 1 vivienda por parcela.

El motivo de la innovación es el aumento del número de viviendas sin modificar la edificabilidad de las parcelas, como previamente se indicó, y su justificación es la inviabilidad edificatoria.



Se argumenta también que las redes urbanas son suficiente, que la topografía es adecuada y que se evitaría suelo vacante y abandonado justificando el interés general.





En la propuesta de modificación se realiza el cálculo resultando 109 viviendas en lugar de 5. Es importante añadir que es obligatorio mantener la ratio que establece el POM de 3 habitantes por 100 m² edificables residenciales.

5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR (POM 2010)

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO – ORDENANZA 04ª RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

DA PRELIMINAR. Punto 13 del TRLOTAU:

$$DP = \frac{\left(\frac{E}{100}\right) \times 3}{COMV} = 109 \text{ viviendas ---- (En lugar de 5 viviendas)}$$

Siendo,
DP = Densidad Poblacional en nº viviendas
E = Edificabilidad del ámbito a adaptar
COMC = Coeficiente de Ocupación Medio de Vivienda --- 2,5 ("reducción importante del crecimiento demográfico en Castilla-La Mancha y la demanda de viviendas para una única persona o, a lo sumo, dos por cuestiones laborales")

OBLIGATORIO mantener:

DP (hab/ha) en el POM de ILLESCAS --- 3 Hab/100m2 edif. residenciales

7. Modificación Puntual nº27 del Plan de Ordenación Municipal de ILLESCAS (TOLEDO). Exp. 19/26 TO

Respecto a las consideraciones aplicables, indica la ponente las siguientes:

- se debe mantener el valor de la densidad poblacional empleado para la definición del modelo territorial del planeamiento vigente, esto es, 3 habitantes por cada 100 m² edificables residenciales, ya que lo contrario supondría una revisión de dicho planeamiento, calculando el número de viviendas que es posible incrementar en función de éste.
- se debe aclarar si la innovación propuesta se va a impulsar mediante un Plan Especial de Reforma Interior o una Modificación Puntual, ya que la tramitación de ambos instrumentos de planeamiento es distinta.
- se recuerda que debe ser el propio Ayuntamiento, tanto si se trata de una modificación puntual (art. 34 TRLOTAU) como si finalmente se tramita un Plan Especial de Reforma Interior (art. 38.1 TRLOTAU).

A la vista de lo expuesto, la ponente propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita *informe relativo a la Modificación Puntual n.º 27 (MP) del Plan de Ordenación Municipal de Illescas, consistente en el aumento del número de viviendas asignadas a las parcelas 41 a 45 de la Manzana 5 del Sector A-1.4 "Señorío de Illescas", sin aumentar la edificabilidad, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 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 en Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, así como en el artículo 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, con las siguientes observaciones:

- *Densidad poblacional: se debe mantener el valor de la densidad poblacional empleado para la definición del modelo territorial del planeamiento vigente, esto es, 3 habitantes por cada 100 m2 edificables residenciales, ya que lo contrario supondría una revisión de dicho planeamiento, calculando el número de viviendas que es posible incrementar en función de éste.*
- *Instrumento de planeamiento: se debe aclarar si la innovación propuesta se va a impulsar mediante un Plan Especial de Reforma Interior o una Modificación Puntual, ya que la tramitación de ambos instrumentos de planeamiento es distinta.*
- *Promotor: se recuerda que debe ser el propio Ayuntamiento, tanto si se trata de una modificación puntual (art. 34 TRLOTAU) como si finalmente se tramita un Plan Especial de Reforma Interior (art. 38.1 TRLOTAU).*

Tras la ponencia, la vicepresidenta primera abre turno de preguntas interviniendo D. José María Michelena en relación a la situación previa urbanística a lo que la ponente indica que esto viene de las Normas Subsidiarias que establecían la densidad de 1 vivienda/hectárea si bien esto carece de sentido máxime cuando ya está recogido en el TRLOTAU.

No planteándose más cuestiones se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, dando paso la vicepresidenta primera al bloque de calificaciones urbanísticas.

8. Calificación urbanística para la ejecución de sondeo, conducción y planta solar fotovoltaica de 917 kWp, para abastecimiento de bomba de sondeo sin vertido, fase II del proyecto de ampliación de la zona regable de Agramón, en el término municipal de Hellín. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 35/25 AB)

La ponente, D^a Carmen López, inicia su intervención aludiendo a la promotora de la actuación, Comunidad de Regantes La Horca- Agramón y al proyecto denominado PROYECTO DE



EJECUCIÓN DE SONDEO, CONDUCCIÓN Y PLANTA FOTOVOLTAICA PARA LA COMUNIDAD DE REGANTES LA HORCA-AGRAMÓN con un Presupuesto de ejecución material de 912.671,91 €, un plazo de ejecución de 9 meses, habiendo sido redactado por Ingeniero Agrónomo.

Se emite resolución técnica sobre la calificación urbanística para la legalización de sondeo de captación de agua para la Comunidad de Regantes La Horca-Agramón, junto con todas las instalaciones necesarias para bombear y transportar el agua, hasta conexión con conducción al Embalse de regulación ya existente, incluyendo instalación solar fotovoltaica para abastecer la bomba de sondeo de autoconsumo sin vertido, en el término municipal de Hellín (Albacete).

Hay que señalar que inicialmente no se tenía constancia de que ya estaba ejecutada, a lo largo de la semana el arquitecto municipal, previa visita de inspección, ha verificado la ejecución, por lo que se emite la calificación urbanística para la legalización de la actuación.

Se trata de un equipamiento colectivo de tipo privado que da servicio a la Comunidad de Regantes La Horca-Agramón, constituye la Fase II “Proyecto de Ampliación de la zona regable de Agramón” contempla la construcción de un sondeo de captación de agua para la Comunidad de Regantes La Horca-Agramón, junto con todas las instalaciones necesarias para bombear y transportar el agua hasta la balsa de riego existente (La fase I incluía la construcción de balsa y la conducción hasta el punto que se muestra en imagen).

OBJETO	
Objetivo Emitir resolución técnica sobre la calificación urbanística para la legalización de sondeo de captación de agua, junto con las instalaciones necesarias para bombear y transportar el agua, hasta conexión con conducción al Embalse de regulación existente, incluyendo ISFV para abastecer la bomba de sondeo, de autoconsumo sin vertido en el TM de Hellín.	Destino Se trata de un equipamiento colectivo de tipo privado que da servicio a la Comunidad de Regantes La Horca-Agramón. Es la Fase II del “Proyecto de Ampliación de la zona regable de Agramón”, Declarada de Interés Regional de la Comunidad Autónoma por Decreto 90/2018, de 6 de marzo.
	
Base del informe Art. 64.4 del TRLOTAU — art. 42.1.a) RSR — Normativa urbanística local.	
B. Calificación urbanística para la ejecución de sondeo, conducción y planta solar fotovoltaica de 917 kWp, para abastecimiento de bomba de sondeo sin vertido, fase II del proyecto de ampliación de la zona regable de Agramón, en el término municipal de Hellín (Albacete). Exp: SR 35/25 AB	

Se muestra en imagen el marco normativo de aplicación, destacando que el POM de Hellín es del año 2010.





Respecto a la descripción técnica de las instalaciones, indica la ponente que el sondeo se realiza en la parcela 59 del polígono 42 de Hellín, para captación de aguas subterráneas para regadío con una profundidad de 300 metros y conducción hidráulica en zanja. La dotación es de 2.359,85 m³/ha/año, el volumen máximo anual de 706.067 m³.

La tubería de conducción es de PVC con una longitud de 2.300 m y discurre paralela a la carretera AB-404, perteneciente a la Diputación Provincial de Albacete. Se destacan dos cruzamientos que han sido autorizados en el informe de carreteras.

La instalación fotovoltaica está ubicada en la parcela 59 del polígono 42p con potencia pico de 917 kWp, se instalan 975 módulos siendo la potencia de cada módulo de 550W. se trata de un equipamiento de autoconsumo sin excedentes con estructura biposte y cuenta con vallado perimetral, siendo su finalidad el abastecimiento energético de la bomba de sondeo.

Se muestra en pantalla la tramitación administrativa del expediente, resaltando la ponente los principales hitos, entre ellos, la declaración de interés regional en el año 2018 de las obras que forman parte de la ampliación de la zona regable de Agramón, informe de requerimiento de paralización de las obras e informe del servicio de inspección confirmando la ejecución de las obras y, en consecuencia, que se ha hecho caso omiso al requerimiento de paralización de las mismas.

Las parcelas afectadas en el trazado de la tubería desde el sondeo son las establecidas en el proyecto de declaración de impacto ambiental publicado en el DOCM n º50 y modificado en la resolución de 23/03/2023.

La clasificación del suelo es suelo rústico de reserva, suelo rústico no urbanizable de protección natural, cultural, forestal y de infraestructuras.

Las parcelas situadas en Suelo Rústico de Reserva se registrarán por lo dispuesto en los artículos 11.4.c), 29 y 37.1 del RSR, que regulan el régimen general de usos y la calificación urbanística en este tipo de suelos, mientras que las parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se atenderán a lo establecido en los artículos 12.1, 29 y 37.2 del RSR.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Hellín, el uso proyectado se encuadra dentro de los usos dotacionales permitidos de equipamiento de titularidad privada, tipo I: Redes hidráulicas, de energía y telecomunicaciones, conforme a lo establecido en el art. 7.1.3 del POM de Hellín.





Se muestra en pantalla las determinaciones urbanísticas del proyecto

COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA II

87

	Proyecto	Normativa	Fundamento
Superficie	10.500 m² (1,05 ha)	Las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto	Art. 29.3 RSR Art. 11.1 ITP Art. 7.1.5 POM
Ocupación	Las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto	Las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto	Art. 29.3 RSR Art. 11.1 ITP Art. 7.1.5 POM
Altura máxima	Caseta: 2,14 m < 7,5 m Módulo: 2,10 m < 7,5 m	8,5 m a cubierta 6,00 m a alero	Art. 55.2 c) TRLOTAU Art. 16.2 c) RSR Art. 7.1.6 POM
Retranqueos a linderos	SRNUEP > 10 m SRR > 5 m	3 m de lindero 4 m de vallado	Art. 55.2 b) TRLOTAU Art. 16.2 b) RSR
Retranqueos a ejes de camino	> 15 m	4 m de la línea de vallado a caminos	Art. 7.1.7 POM
No formación de núcleo de población	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización, ensueta o impacto en infraestructuras colectivas.		
	Art. 54.3 del TRLOTAU: Limitación a unidades rurales aptas para edificación en radio de 150 m Art. 10 del RSR: Definición y selección de configuraciones que constituyan núcleos rural Art. 43.7 del RSR: Itinerario de Informe Técnico y gráfico que justifiquen la no formación de núcleo Art. 43.1 b) del RSR: Evaluación de efectos a núcleos próximos en radio de 2 km.		

8.

Calificación urbanística para la ejecución de sondeo, conducción y planta solar fotovoltaica de 917 kWp, para abastecimiento de bomba de sondeo sin vertido, fase II del proyecto de ampliación de la zona regable de Agramón, en el término municipal de Hellín (Albacete). Exp. SR 35/25 AB.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), en el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, en ejercicio de sus competencias, *otorgue la calificación urbanística solicitada para la legalización de sondeo de captación de agua para la Comunidad de Regantes La Horca-Agramón, junto con todas las instalaciones necesarias para bombear y transportar el agua, hasta conexión con conducción al Embalse de regulación ya existente, incluyendo instalación solar fotovoltaica para abastecer la bomba de sondeo de autoconsumo sin excedentes, en el término municipal de Hellín (Albacete), conforme a las características técnicas recogidas en el proyecto y en las condiciones definidas en el expediente.*

Características de la actividad:





Uso:	Legalización de instalación solar fotovoltaica para abastecer bomba de sondeo, ejecución de sondeo y conducción de impulsión. Uso dotacional de equipamiento de titularidad privada Tipo I: Redes hidráulicas, de energía.
Emplazamiento:	Hellín (Albacete)
Superficie parcela:	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.
Superficie vinculada:	Las superficies afectadas por las instalaciones según proyecto y DIA publicado en DOCM n.º 50 y modificada mediante Resolución de 23/03/2023
Ocupación s/ superficie mínima:	10.500 m² según DIA.
Clasificación del suelo:	Suelo Rústico de Reserva (SRR) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (SRNUEP-Natural) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (SRNUEP-Cultural) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Forestal (SRNUEP-Forestal) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental - Dominio Público Hidráulico (SRNUEP-DP Hidráulico) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SRNUEP-Infraestructuras)
Altura máxima:	Módulos PFV: 2,10 m < 7,5 m Caseta sondeo: 2,14 m < 7,5 m
Retranqueos:	Distancia a linderos (SRNUEP) > 10 m Distancia a linderos (SRR) > 5 m Distancia a eje de camino: > 15 m

Condiciones para su materialización:

La materialización del uso autorizado quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Hellín, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas en la Resolución de fecha 22 de enero de 2021 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Albacete, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto, modificada por Resolución de fecha 24 de marzo 2023, y las impuestas por los organismos competentes en las autorizaciones sectoriales relativas a los cruzamientos de la conducción de la carretera AB-404, o cualquier otro informe o autorización preceptiva que obre en el expediente.

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

1. Comprobación registral y catastral. Verificar la inscripción registral de la afección real de la finca vinculada a la actividad objeto de calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR, asegurando que las fincas registrales afectadas se





correspondan plenamente con las parcelas catastrales incluidas en el proyecto aprobado y sometido a información pública, reflejadas en el presente informe.

2. Prestación de garantía. Requerir a los interesados la constitución de garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la licencia urbanística, por un importe equivalente al tres por ciento (3%) del coste total de las obras o trabajos proyectados, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 17.d) del RSR y 63.1. 2.º d) del TRLOTAU. Dicha garantía podrá formalizarse en cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación vigente y tendrá por objeto asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la calificación y en la licencia urbanística. Sin la constitución de la garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras ni adquirirán plena eficacia los actos administrativos que las legitiman.

3. Reforestación e integración paisajística. Determinar la superficie de terrenos objeto de reforestación mediante especies arbóreas autóctonas, o, en su defecto, la aplicación de medidas de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, conforme a lo previsto en el artículo 38.1. 2.º del RSR.

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

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

6. Determinar el importe a abonar en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, o, en su caso, la superficie de suelo sustitutivo de valor equivalente, en cualquier clase de suelo, si así lo acepta expresamente el municipio.

La cuantía del canon será del 3 % del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a ejecutar, correspondiendo 2% al municipio y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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





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

8. 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 asimismo condicionada a la obtención de los informes y resoluciones sectoriales favorables preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 63.1. 2.º del TRLOTAU.

El cumplimiento de esta condición deberá ser verificado por el Ayuntamiento de Hellín con ocasión del otorgamiento de la correspondiente licencia municipal, cuya resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, conforme al artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En la misma, se deberá pronunciar expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación, y en los informes sectoriales que la integran, circunstancia que deberá ser puesta en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos oportunos de control, constancia y archivo.

Tras la elevación de propuesta, la vicepresidenta primera abre turno de preguntas interviniendo D. Rafael Pérez de Agreda solicitando aclaración respecto a quién respondió al Ayuntamiento la reclamación realizada sobre la extracción de sondeo, así como el control de la misma, a lo que la ponente indica que hay informe de la Confederación Hidrográfica del Segura relativo a la extracción por el volumen de agua.

Por su parte, D. Félix Ruiz pregunta sobre si se ha iniciado expediente sancionador, a lo que la ponente responde afirmativamente.

Sin más cuestiones, se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, procediendo la vicepresidenta primera a conceder la palabra a la ponente encargada del siguiente punto del orden del día.





9. Calificación urbanística para línea de evacuación de alta tensión aéreo-subterránea 220 kV SET Promotores – SET Pradillos, en los términos municipales de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Yuncler, Pantoja, Numancia de La Sagra e Illescas (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 27/22 TO)

D^a Elena Velasco Cebrián, indica que se trata de un expediente que afecta a diversos municipios de la comarca de La Sagra, expediente iniciado en el año 2022, destacando del mismo, al margen del número de municipios afectados en una zona muy antropizada de por sí, la eficacia de la ley de evaluación ambiental.

En este caso, se trata de una línea de casi 30 km de longitud que en la primera versión del proyecto y se solicita la declaración de impacto ambiental la línea es íntegramente aérea, y como consecuencia de la evaluación ambiental se va a reducir a prácticamente la mitad el trazado aéreo, unos 16 km, y el resto en trazado subterráneo.

La ponente además resalta la labor de los municipios en esta tarea, puesto que algunos de ellos presentan alegaciones al trazado inicial, y otros a través de sus técnicos emiten informes solicitando la adecuación del proyecto a las protecciones del terreno, en ocasiones la línea se traza sobre suelos urbanizables en los que no está permitido el trazado aéreo y una serie de consecuencias que llevan al proyecto actual que es el que se somete a calificación.

Se trata de una línea de 220 kV, alta tensión. Por necesidades técnicas la instalación son apoyos de torres metálicas de celosía, con alturas útiles entre 12 y 40 m.

Esta instalación evacua la energía de 9 plantas fotovoltaicas que están situadas al sur del emplazamiento.

El presupuesto que se computa para la calificación asciende a casi 30 millones de euros que más adelante se podrá ver como se llega a determinar el mismo.

Respecto a la compatibilidad urbanística, se remite la ponente al resumen que se muestra en imagen respecto de cada uno de los municipios afectados.

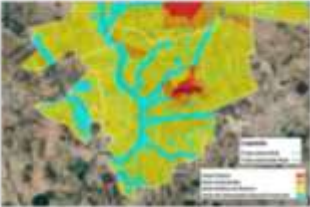




COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA I

1

Recas
Pórtico de salida de SET Promotores y tramo aéreo de 1.1.92 m, con 5 apoyos ubicados en suelo rústico de reserva. Tramo subterráneo de 590 m bajo vías de comunicación de dominio público en suelo urbanizable con ordenación detallada.



2

Yuncillos
Tramo aéreo de 6.269 m, con 19 apoyos sobre suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural por yacimiento arqueológico (no afectado).



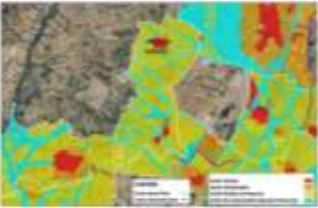
9.

Calificación urbanística para línea de evacuación de alta tensión aéreo-subterránea 220 kV SET Promotores – SET Pradillos, en los términos municipales de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Yuncier, Pantoja, Numancia de La Sagra e Illescas (Toledo). Exp. SR 27/22 TO.

COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA II

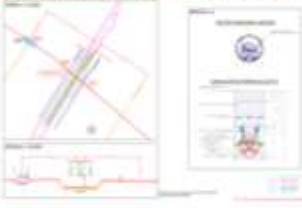
3

Cedillo del Condado
Tramo aéreo de 647 m con 2 apoyos sobre suelo rústico de reserva



4

Yuncier
Alegaciones municipales y Modificado de DIA con soterramiento de 5.165 m y nuevo trazado aéreo de 3.468 m, que evita discurrir por suelo urbanizable del Área U.R.R. 20 para uso residencial.



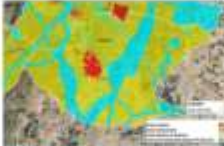
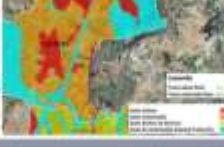
9.

Calificación urbanística para línea de evacuación de alta tensión aéreo-subterránea 220 kV SET Promotores – SET Pradillos, en los términos municipales de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Yuncier, Pantoja, Numancia de La Sagra e Illescas (Toledo). Exp. SR 27/22 TO.





COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA III

5	Pantoja Vuelo de 374 m con 2 apoyos ubicados sobre suelo rústico de reserva, con cruzamiento de dominio público hidráulico.	
6	Numancia de la Sagra Tramo subterráneo de 3.485 m y tramo aéreo de 3.749 m, con 12 apoyos sobre suelo rústico de reserva y de especial protección por cruzamiento de dominio público hidráulico e infraestructuras. Estudio de integración en el medio rural y exigencia de mantenimiento de caminos afectados.	
7	Illescas Tramo íntegramente soterrado de 4.538 m, en suelo urbano y urbanizable, hasta Centro de Medida y SET Pradillos. No es objeto de calificación urbanística.	

9. Calificación urbanística para línea de evacuación de alta tensión aéreo-subterránea 220 kV SET Promotores – SET Pradillos, en los términos municipales de Recas, Yuncillos, Cadillo del Condado, Yuncier, Pantoja, Numancia de La Sagra e Illescas (Toledo), Exp. SR 27/22 TO.

Respecto al análisis urbanístico, refiere la ponente que, se trata de suelo rústico de reserva y rústico no urbanizable de especial protección en seis términos municipales, el uso es dotacional de titularidad privada (elementos pertenecientes al sistema energético), compatible según informes municipales- recordando que según la ley del sector eléctrico las instalaciones de transporte eléctrico se declaran sistemas generales- y la superficie vinculada es la ocupada por las instalaciones incluida la zona de servidumbre que determina el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Se muestra en diapositiva el cumplimiento de la DIA y otra normativa:





CUMPLIMIENTO MEDIDAS COMPENSATORIAS Y OTRAS

Cumplimiento DIA

- Presupuesto Medidas Compensatorias DIA
- Salvapájaros y señalizadores visuales para la protección de avifauna contra la colisión y electrocución.
- Presupuesto de Medidas de Vigilancia Ambiental.

Otra normativa

- Presupuesto de Estudio de Seguridad y Salud, conforme RD 1627/1997.
- Presupuesto de control de Calidad, conforme RD 314/2006.
- Presupuesto de Estudio de Gestión de Residuos, conforme RD 105/2008.

PEM Proyecto de ejecución	20.458.751,47 €
Seguridad y Salud	26.586,25 €
Estudio Gestión de Residuos	96.291,82 €
Control de Calidad	132.293,76 €
Medidas compensatorias DIA	104.000,00 €
Balizamiento avifauna	21.000,00 €
Medidas Plan de Vigilancia Ambiental	83.200,00 €
TOTAL PEM	26.922.183,28 €



9. Calificación urbanística para línea de evacuación de alta tensión aéreo-subterránea 220 kV SET Promotores – SET Pradillos, en los términos municipales de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Yuncler, Pantoja, Numancia de La Sagra e Illescas (Toledo). Exp. SR 27/22 TO.

A continuación, se muestra en pantalla la tramitación administrativa, resaltando la ponente las cuestiones más relevantes.

A la vista de lo anterior, y según 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 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, en virtud de la competencia atribuida en la letra q) del artículo 9.1. del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación urbanística solicitada para instalación de línea eléctrica de alta tensión aéreo-subterránea LAT 220 kV de evacuación de la energía producida por 9 plantas solares fotovoltaicas, desde la SET Promotores (proyectada) hasta la SET Pradillos (existente), en los términos municipales de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Pantoja, Yuncler y Numancia de la Sagra, todos ellos en la provincia de Toledo, de acuerdo con las características del proyecto presentado.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): D1C35044B14DC92B74D2C5
Verificable en sede electrónica: www.jcm.es/viad

Página 57 de 75



Características de la actividad:

Uso:	Dotacional privado equipamiento energético: línea aéreo-subterránea de transporte de energía eléctrica.
Emplazamiento:	Parcelario descrito en Tablas de información pública en los términos municipales de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Pantoja, Yuncler, Numancia de la Sagra e Illescas (provincia de Toledo)
Clasificación del suelo:	Suelo rústico de reserva y rústico no urbanizable de especial protección.
Sup. parcelas:	Las reflejadas en el proyecto y en la memoria urbanística, conforme con los datos catastrales
Sup. vinculada a calificación:	Las superficies de servidumbre de vuelo y subterráneas afectadas por las instalaciones según proyecto y anexo RBDA en información pública.
Construcciones:	Línea aéreo-subterránea de alta tensión 220 kV de 29,496 km (15,699 km aéreos y 13,797 km soterrados) desde SET Promotores (proyectada) hasta SET Pradillos (existente).
Altura máxima:	51 apoyos de celosía de los tipos Fedra y Vulcano, de altura útil variable entre 12-40 m. Vanos de distancia variable entre 10,18-559,50 m, con una media aprox. de 300 m y flecha máxima 29,22 m.

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Pantoja, Yuncler y Numancia de la Sagra, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas en la Resolución de 18 de agosto de 2022 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, por la que se formula la declaración de impacto ambiental de este proyecto, así como Resolución de 11 de diciembre de 2024, por la que se formula Modificación de la misma y por los distintos organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía o las que se establezcan en los distintos informes o autorizaciones preceptivos.

Asimismo, los Ayuntamientos de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Pantoja, Yuncler y Numancia de la Sagra deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística. Para ello se tendrán en cuenta las parcelas afectadas en los proyectos aprobados sometidas a información pública, y que han quedado reflejadas en el informe.





2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).

3. Dado que la fecha de solicitud de la calificación urbanística es de 21 de marzo de 2025, es de aplicación el canon establecido en el artículo 64.3.c) del TRLOTAU por el punto Tres del Art. 26 de la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha, esto es, el 4% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos el 40% a partes iguales entre ellos y el otro 60% en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, y el resto para la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. De acuerdo con la información pública realizada y los informes de compatibilidad urbanística emitidos por los Ayuntamientos afectados, la superficie afectada es como sigue:

MUNICIPIO	Longitud línea (m)	Afección Superficie (m2) según RBDA	Porcentaje
	24.958	347.230,77	
Ayuntamiento 1 - Recas	1.782	24.191,32	6,97%
Ayuntamiento 2 - Yuncillos	6.289	150.940,99	43,47%
Ayuntamiento 3 - Cedillo del Condado	647	12.685,18	3,65%
Ayuntamiento 4 - Yuncler	8.632	77.656,48	22,36%
Ayuntamiento 5 - Villaluenga de la Sagra	(SOLO OT)	0,00	0,00%
Ayuntamiento 6 - Pantoja	374	6.136,62	1,77%
Ayuntamiento 7 - Numancia de la Sagra	7.234	75.620,18	21,78%
Ayuntamiento 8 - Illescas	(SUB)	0,00	0,00%
TOTAL	24.958	347.230,77	100,00%

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) a considerar para este cálculo, conforme a normativa de aplicación, Resolución de DIA y Modificación, asciende a 26.922.183,28 €.

4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

5. 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).

Adicionalmente, se hace constar, que el proyecto deberá solicitar compatibilidad de uso a la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, por afección a la zona regable de interés general Sagra-Torrijos, aún sin desarrollar.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, en particular la AAP, AAC y en su caso, DUP, lo que será comprobado por los





Ayuntamientos de Recas, Yuncillos, Cedillo del Condado, Pantoja, Yuncler y Numancia de la Sagra con el 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 deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

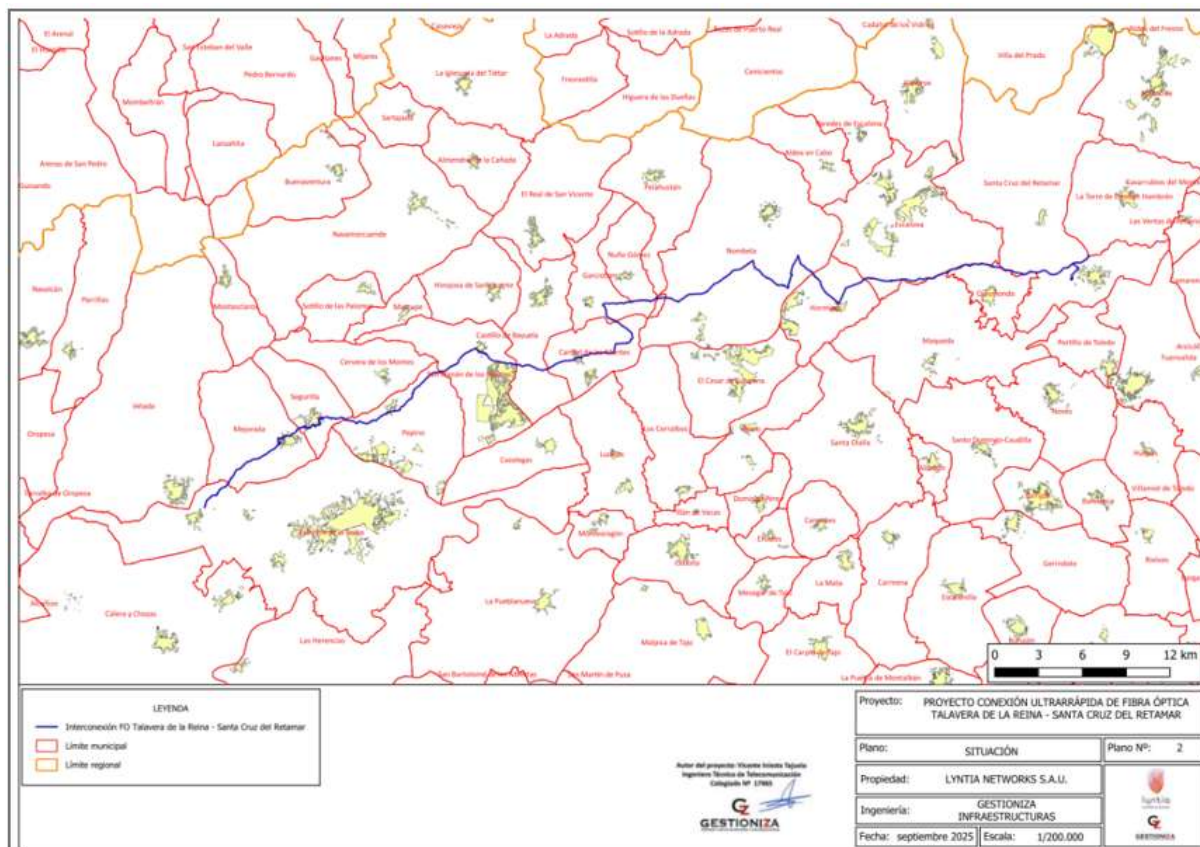
Tras la exposición del informe, la vicepresidenta primera concede a los miembros la palabra para formular cuantas cuestiones considere conveniente interviniendo D. José María Michelena quien plantea hacer referencia a que el promotor vigilase la vigencia de la DIA dado que la misma se cumple en unos 6 meses, a lo que la ponente indica que estas empresas están al día en estas cuestiones, de hecho la misma promotora realizó otra actuación que ya pasó por Comisión y tuvieron tantos inconvenientes que tuvieron que pedir prórrogas para todo por lo que ya tienen advertido de las cuestiones para las que deben pedir prórroga, además se incluye en el condicionado el cumplimiento de todas las obligaciones impuestas en la DIA y en su posterior modificación, por lo que si quedara fuera tendría que solicitar la prórroga.

Sin más cuestiones se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, dando paso la vicepresidenta primera al siguiente punto del orden del día.

10. Calificación urbanística para conexión ultrarrápida de fibra óptica en los términos municipales de Talavera de la Reina, Mejorada, Segurilla, Pepino, San Román de los Montes, Castillo de Bayuela, Cardiel de los Montes, Garciotum, Nuño Gómez, Pelahustán, Nombela, Hormigos, Escalona, Quismondo y Santa Cruz del Retamar (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 59/25 TO)

La ponente, D^a Elena Velasco Cebrián, comienza la exposición señalando que el proyecto afecta a unos 83 kilómetros en el tramo entre Talavera de la Reina y Santa Cruz de Retamar, mostrándose en imagen el recorrido a través de los quince municipios por los que transcurre.





Se muestra en imagen la normativa aplicable resaltando la normativa de los municipios, algunos de los años 80. A diferencia de la Ley del Sector Eléctrico que declara como sistemas generales las instalaciones eléctricas, las instalaciones de telecomunicaciones no se declaran en ninguna normativa sistemas generales.

La canalización consiste en un bitubo rígido de 40 mm que se ejecuta mediante microzanja íntegramente soterrada por el lateral derecho de caminos públicos existentes. Los cruzamientos de carreteras y arroyos se realizan mediante perforación horizontal dirigida. En algunos puntos se ubican arquetas.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, que rige en el sector, se trata de servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia, disponiendo los operadores inscritos en un registro público de la CNMC, aportado por la promotora de la presente actuación, el derecho a la ocupación del dominio público.

El presupuesto de ejecución material asciende a 271.669,08 €.





Se muestran en pantalla los parámetros relativos al análisis urbanístico

ANÁLISIS URBANÍSTICO



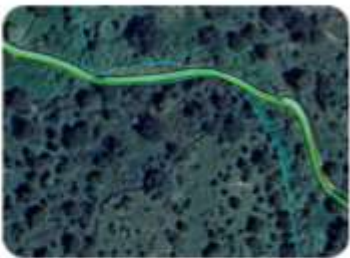
Clasificación del Suelo

Suelo rústico de reserva, suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo urbanizable en 15 términos municipales.



Uso

Dotacional de titularidad privada: elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones. Compatible según informes municipales.



Superficie Vinculada

Superficie de finca y ocupación necesarias por requerimientos funcionales, según Art. 11.1 ITP.

10.

Calificación urbanística para conexión ultrarrápida de fibra óptica en los términos municipales de Talavera de la Reina, Mejorada, Segurilla, Pepino, San Román de los Montes, Castillo de Bayuela, Cardiel de los Montes, Garciotum, Nuño Gómez, Pelahustán, Nombela, Hormigos, Escalona, Quismondo y Santa Cruz del Retamar (Toledo). Exp. SR 59/25 TO.

Alude la ponente a la modificación que la Ley 4/2025, de 11 de julio, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa operó sobre el TRLOTAU para simplificar la tramitación en dos supuestos, cuando se trate de actos que se desarrollen en más de un término municipal y cuando se trate de infraestructuras energéticas o de telecomunicaciones. Lo importante es que ya no es necesario pedir a cada uno de los municipios un informe de compatibilidad urbanística y un certificado de conveniencia a los intereses generales del municipio, ahora la norma solo pide un informe técnico-jurídico de adecuación a la legalidad urbanística, normas de edificación, etc...y concede un mes a los municipios para la emisión del informe y permite continuar el procedimiento si no lo han emitido. Además, ese informe se exige para suelo urbanizable y se suprime la necesidad de licencia de obra que otorgaban los Ayuntamientos por un plazo de 10 años, la cual se sustituye por una evaluación del periodo de amortización de la instalación que se solicita autorizar, habiéndose pedido a la promotora que indique cuál es ese gasto. La entrada en vigor de esta modificación normativa fue hace casi un año, 6 de agosto de 2025, por lo que todos los expedientes que entraran después de dicha fecha están sometidos a la misma y que simplifica mucho la tramitación.

Se muestra en imagen la tramitación administrativa del procedimiento, resaltando la ponente los hitos principales, indicando que solo se han recibido cinco informes por parte de los municipios y uno de ellos no da por válido al estar suscrito por técnico no competente.





Asimismo, informa la ponente que el plazo de amortización señalado por la promotora es de 20 años, por lo que la calificación se otorga por el mismo plazo, añadiendo que cinco municipios han comunicado que la promotora ya inició las obras en ciertos municipios, las tuvieron que paralizar y se les informó que la competencia para la paralización y la imposición de multas reside en los Ayuntamientos por lo que estaríamos hablando parcialmente de legalización de obras ya ejecutadas.

A la vista de lo anterior y según los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que *otorgue calificación urbanística para “Conexión ultrarrápida de fibra óptica tramo norte Talavera de la Reina - Santa Cruz del Retamar”, promovida por la mercantil Lyntia Newtworks, S.A.U. con CIF: A-061648069, sobre parcelario con referencia catastral contenido en tablas de información pública, en los términos municipales de Talavera de la Reina, Mejorada, Segurilla, Pepino, San Román de los Montes, Castillo de Bayuela, Cardiel de los Montes, Garciotum, Nuño Gómez, Pelahustán, Nombela, Hormigos, Escalona, Quismondo y Santa Cruz del Retamar (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:*

Características de la actividad:

Uso:	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones de titularidad privada.
Emplazamiento:	Según RBDA en información pública.
Superficie parcelas:	Las reflejadas en el proyecto y en la memoria urbanística, conforme con los datos catastrales. 16.036,48 m ² (valoración SPM en base a RBDA)
Superficie vinculada:	Las superficies afectadas por las instalaciones según proyecto y anexo RBDA publicado en DOCM n.º 26 y n.º 77 y en el diario La Tribuna de Talavera, de fechas 09.02.2026 y 24.04.2024. 16.036,48 m ² (valoración SPM)
Ocupación s/ sup.mínima:	No procede según Art. 11.1 ITP
Clasificación del suelo:	Suelo rústico de reserva (SRR), suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) ambiental (DPH y vías pecuarias), de infraestructuras (vías de dominio público) y suelo urbanizable sin PAU aprobado (Art. 67 TRLOTAU).





Altura máxima:	No procede por instalación subterránea.
Retranqueos:	No procede por instalación subterránea.

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Mejorada, Pepino, San Román de los Montes y Nombela, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, los Ayuntamientos de Talavera de la Reina, Mejorada, Segurilla, Pepino, San Román de los Montes, Castillo de Bayuela, Cardiel de los Montes, Garciotum, Nuño Gómez, Pelahustán, Nombela, Hormigos, Escalona, Quismondo y Santa Cruz del Retamar (Toledo), en el momento de recibir la comunicación previa, deberán proceder a:

- 1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.*
- 2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).*
- 3. Recabar el canon previsto en el Art. 64.3.c) del TRLOTAU (supuesto del Art. 62), que será del 4% del coste real y efectivo de la instalación a realizar, correspondiendo un 2% a cada municipio, 40% a partes iguales y 60% en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos:*





MUNICIPIO	Afección Superficie (m2) según RBDA	Porcentaje	P.E.M.	2% CANON Tramo municipal	2% - 40% a partes iguales AYTO 64.3.c) Mod. 1/2024	2% AYTO - 60% según superficie 64.3.c) Mod. 1/2024	2% JCCM 64.3.c) d) Mod. 1/2024
PEM Proyecto de ejecución material			264.887,35 €				
Seguridad y Salud			3.905,33 €				
Estudio Gestión de Residuos			1.551,97 €				
Control de Calidad			1.324,44 €				
TOTAL PEM			271.669,08 €				
40%			108.667,63 €				
60%			163.001,45 €				
Talavera de la Reina	509,64	3,18%		248,49 €	144,89 €	103,60 €	
Mejorada	1.297,52	8,09%		408,66 €	144,89 €	263,77 €	
Segurilla	714,36	4,45%		290,11 €	144,89 €	145,22 €	
Pepino	1.612,00	10,05%		472,59 €	144,89 €	327,70 €	
San Román de los Montes	1.108,96	6,92%		370,33 €	144,89 €	225,44 €	
Castillo de Bayuela	470,32	2,93%		240,50 €	144,89 €	95,61 €	
Cardiel de los Montes	1.648,92	10,28%		480,10 €	144,89 €	335,21 €	
Garciotum	776,24	4,84%		302,69 €	144,89 €	157,80 €	
Nuño Gómez	364,72	2,27%		219,03 €	144,89 €	74,14 €	
Pelahustán	239,20	1,49%		193,52 €	144,89 €	48,63 €	
Nombela	2.935,84	18,31%		741,71 €	144,89 €	596,82 €	
Hormigos	1.076,76	6,71%		363,78 €	144,89 €	218,89 €	
Escalona	1.273,08	7,94%		403,69 €	144,89 €	258,80 €	
Quismondo	896,84	5,59%		327,21 €	144,89 €	182,32 €	
Santa Cruz del Retamar	1.112,08	6,93%		370,96 €	144,89 €	226,07 €	
TOTAL	16.036,48	100,00%		5.433,38 €			5.433,38 €

4. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título V del RDU.

5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).

6. Se advierte que la calificación urbanística otorgada tiene caducidad de 20 años, aplicable al plazo de amortización de la inversión inicial previsto por la mercantil promotora (artículo 66.2.c) del TrLOTAU y 40.2.c) del RSR).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 62.2.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado una vez recibida la comunicación previa, de acuerdo con el artículo 158.3 TRLOTAU, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento y en la que deberán pronunciarse los Ayuntamientos de Talavera de la Reina, Mejorada, Segurilla, Pepino, San Román de los Montes, Castillo de Bayuela, Cardiel de los Montes, Garciotum, Nuño Gómez, Pelahustán, Nombela, Hormigos, Escalona, Quismondo y Santa Cruz del Retamar (Toledo) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.





Tras la intervención, se abre turno de preguntas interviniendo D. Rafael Pérez de Agreda para preguntar si todos los municipios van a poder conectar con esta línea a lo que la ponente responde afirmativamente, de los 83 kilómetros lo que forma parte de la calificación viene a ser 80 km aproximadamente, el resto son desviaciones en suelo urbano donde los municipios podrán conectarse.

Sin más cuestiones, se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, pasando al siguiente punto, concediendo la palabra al siguiente ponente.

11. Calificación urbanística para la planta solar fotovoltaica “ISF EBISU” y sus infraestructuras comunes de evacuación en varios municipios de la provincia de Toledo. Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 61/25 TO-MAD)

D. Víctor Martínez Escobar, refiere en primer lugar el objeto del informe emitir propuesta de calificación urbanística para la ejecución del proyecto denominado Planta Solar Fotovoltaica (PSF) “ISF EBISU”, su infraestructura de evacuación, y la Línea 4C 220 KV Nudos Leganés-Fortuna-Prado- Ventas, promovido por Energía EBISU, S.L., mostrando en imagen la normativa aplicable en cada uno de los municipios.

El otorgamiento de la calificación urbanística corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al tratarse de actuaciones que afectan a suelo rústico de reserva y suelo rústico de especial protección de diversos términos municipales, incluyendo el municipio de Toledo, con más de 20.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 62 y 64.4 del 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 Reglamento de Suelo Rústico, y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre.

Respecto a la tramitación administrativa, el ponente destaca, entre otros, que la infraestructura cuenta ya con la correspondiente autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción otorgada por la Dirección General de Política Energética y Minas el 26 de julio de 2024, y declaración de impacto ambiental otorgada mediante Resolución de 24 de febrero de 2023 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.





Remarca el ponente que se ha constatado que, en el marco del procedimiento de autorización administrativa instruido por la Dirección General de Política Energética y Minas, se han solicitado los correspondientes informes a las distintas administraciones, organismos y entidades titulares de bienes de dominio público o prestadoras de servicios de interés general, en la medida en que la instalación proyectada pudiera afectar a bienes y derechos de su titularidad o competencia.

Refiere el ponente la existencia de los informes emitidos por parte de los municipios de Yuncos (desfavorable), El Viso San Juan (favorable condicionado), La Torre de Esteban Hambrán (desfavorable), Cedillo del Condado (favorable) e Illescas (desfavorable); la presentación de alegaciones por parte de dos empresas privadas y dos asociaciones que han sido contestadas por la Dirección General y por la promotora.

A continuación, el ponente expone el posicionamiento técnico-urbanístico emitido por los Ayuntamientos por los que discurre la infraestructura, manifestado en el informe correspondiente, emitido en el trámite de consulta, de acuerdo con el artículo 62.2 TRLOTAU y el análisis sobre dichos posicionamientos y sobre los municipios que no han emitido informe.

Respecto a las determinaciones del proyecto, el Servicio de Planeamiento Municipal, a la vista de los informes emitidos por los servicios técnicos de los Ayuntamientos afectados y de la Diputación Provincial de Toledo, considera que la instalación proyectada —integrada por la Planta Solar Fotovoltaica (PSF) “ISF EBISU”, su infraestructura de evacuación, y la Línea 4C 220 KV Nudos Leganés-Fortuna-Prado-Ventas discurre por suelos clasificados, conforme al artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Natural, Dominio Público Hidráulico, Dominio Público Pecuario, de Infraestructuras y Agrícola.

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

En este caso, se cuenta con la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (DIA) emitida mediante resolución de 24 de febrero de 2023 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, habiéndose consultado, entre otros, a los siguientes órganos sectoriales de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y estatales:





- Red Eléctrica de España, SA.
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha
- Oficina de Cambio Climático de Castilla-La Mancha.
- Consejería de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha - Dirección General de Transición Energética
- Consejería de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha - Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad.
- Consejería de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha - Dirección General de Economía Circular
- Consejería de Fomento - Dirección General de Carreteras
- Consejería de Sanidad de Castilla-La Mancha - Delegación Provincial de Toledo.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Castilla-La Mancha – Delegación Provincial de Toledo
- Diputación Provincial de Toledo
- Los Ayuntamientos de Las Ventas de Retamosa, Ugena, Lominchar, El Viso de San Juan, Illescas, Casarrubios del Monte, La Torre de Esteban Hambrán, Palomeque, Chozas de Canales, Yuncos, Camarena y Cedillo del Condado

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





	Orden 4/2020 ITP		Proyecto
Superficie mínima PFV EBISU LESMT 30 KV LSAT EBISU L4C LAAT SECs-SE	Art. 11.1	Las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar	PFV EBISU: 12.737,099 m ² LESMT 30 KV: 1,562 km LSAT EBISU: 5,336 km L4C: 21,088 km (aérea) 21,932 km (subterránea) LAAT SECs-SE: 14,532 km (aérea)
Superficie mínima SET EBISU SEC Cedillo-Leganés SE Carranque	Art. 11.2	SET > 132 KV superficie mínima de 1,5 Ha	SET EBISU Parcela 220 Polígono 30, t.m. Casarubios del Monte 5.989,59 m ² ≈ 5,9895 Ha SEC Cedillo-Leganés Parcela 27 Polígono 33, t.m. Cedillo del Condado 5.989,50 m ² ≈ 5,9895 Ha SE Carranque Parcela 24 Polígono 13, t.m. Carranque 7.223,70 m ² ≈ 7,2237 Ha
Ocupación SET EBISU SEC Cedillo-Leganés SE Carranque		La necesaria por el uso a implantar, respetando en todo caso un retranqueo de 12 m a todos los linderos.	SET EBISU: Figura 5 > 12 m SEC Cedillo-Leganés: Figura 6 > 12 m SE Carranque: Figura 8 > 5 m

Por su parte, el artículo 16.2 del RSR exige para todos los actos de uso y aprovechamiento en suelo rústico, de manera subsidiaria, que:

- Tengan carácter aislado,
- Respeten retranqueos mínimos de 5 metros a linderos y 15 metros al eje de caminos, conforme a las Figura 5, Figura 6 y Figura 8.

La SE Carranque respeta los retranqueos marcados por el Art. 16.2 del RSR, sin embargo, no cumple lo establecido por el Art. 11.2 de la ITP, debiendo retranquearse hasta 12 de todos los linderos.

- No superen dos plantas ni una altura de cornisa de 8,5 metros, salvo justificación funcional.

Las construcciones proyectadas (centros de transformación, centros de seccionamiento, edificio de operaciones y mantenimiento) cumplen dichos requisitos, desarrollándose en una sola planta, con una altura máxima de 6,70 metros en su cumbrera, inferior a los 8,5 m máximos marcado por el Art. 16 del RSR.

En cuanto al cumplimiento de lo establecido en el artículo 62.2.a) TRLOTAU, se cuenta con los siguientes informes emitidos por los Ayuntamientos afectados, previamente citados, no contando con informes de los Ayuntamientos de Casarrubios del Monte, Ugena y Carranque, los cuales al no dar contestación al trámite de consulta previsto por el Art. 62.2. del TrLOTAU,





habilita la continuación del procedimiento y la elevación del expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en los artículos 62 y 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), en el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, en ejercicio de sus competencias, *otorgue la calificación urbanística solicitada para el proyecto promovido por la mercantil Energía EBISU, S.L. (CIF: B-40.532.624), consistente en la ejecución de la Planta Solar Fotovoltaica (PSF) "ISF EBISU", su infraestructura de evacuación, y la Línea 4C 220 KV Nudos Leganés-Fortuna-Prado-Ventas, conforme a las características técnicas recogidas en el proyecto y en las condiciones definidas en el expediente.*

La instalación se desarrollará en diversas parcelas recogidas en el Anexo I, ubicadas en los términos municipales de La Torre de Esteban Hambrán, Casarrubios del Monte, Cedillo del Condado, Yuncos, Illescas, Ugena, Carranque y El Viso de San Juan, en la provincia de Toledo, comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.

Características de la actividad.

Uso	Dotacional privado equipamiento energético
Emplazamiento	Términos municipales de La Torre de Esteban Hambrán, Casarrubios del Monte, Cedillo del Condado, Yuncos, Illescas, Ugena, Carranque y El Viso de San Juan (provincia de Toledo), en las parcelas relacionadas en las tablas del ANEXO I del informe técnico.
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva (SRR) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Natural (SRNUEP–Natural) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Dominio Público Hidráulico (SRNUEP–DPH) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Dominio Público Pecuario (SRNUEP–DPP) Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Infraestructuras (SRNUEP–Infraestructuras) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Agrícola (SRNUEP–Agrícola)
Sup. parcelas	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.





Sup. vinculada a calificación	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.
-------------------------------	--

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones necesarias para la materialización del proyecto aquellas recogidas en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales de los Ayuntamientos afectados, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas en la Resolución de 24 de febrero de 2023 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto, y las impuestas por los organismos competentes en las autorizaciones sectoriales relativas a los cruzamientos de la línea de evacuación de energía, o en cualquier otro informe o autorización preceptiva que obre en el expediente.

El promotor deberá adaptar la SE Carranque a lo dispuesto por el Art. 11.2 de la Orden 4/2020, retranqueándose hasta 12 m de todos los linderos de la finca.

Los municipios de La Torre de Esteban Hambrán, Casarrubios del Monte, Cedillo del Condado, Yuncos, Illescas, Ugena, Carranque y El Viso de San Juan deberán proceder, en el momento de recibir la comunicación previa, 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 4% sobre el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, de acuerdo con el artículo 64.3.c) del TRLOTAU, distribuyéndose del siguiente modo:*
 - 2 % a favor de los Ayuntamientos en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, repartido el 40% a partes iguales y el 60% en proporción a la superficie afectada.*
 - 2 % a favor de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*





A tal efecto, la separata por términos municipales afectados estable el siguiente canon de participación pública según los municipios:

Municipio	Canon igualitario 40% del 2%	Canon de ocupación 60% del 2%	Canon Total
La Torre de Esteban Hambrán	329.043,98 €	622.590,12 €	951.643,10 €
Casarrubios del Monte	269.098,59 €	253.432,82 €	522.526,40€
Viso de San Juan	12.875,59 €	12.097,34 €	24.972,93 €
Carranque	88.309,78 €	82.971,96 €	171.281,75 €
Cedillo del Condado	37.582,35 €	58.674,33 €	27.509,12 €
Yuncos	168,33 €	946,75 €	1.115,08 €
Illescas	12.947,25 €	72.820,72 €	85.767,96 €
Ugena	1.267,14 €	7.126,91 €	8.394,05 €
Carranque	24.575,43 €	53.135,52 €	77.710,95 €
JCCM			1.939.660,16 €

4. Se advierte que la calificación urbanística otorgada tiene caducidad de 40 años, aplicable al plazo de amortización de la inversión inicial previsto por la mercantil promotora (artículo 66.2.c) del TrLOTAU y 40.2.c) del RSR).

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 62.2.b) del TRLOTAU, y especialmente la autorización de cruzamiento con las Vías Pecuarias afectadas en los términos municipales de Casarrubios del Monte, El Viso de San Juan, Illescas y Ugena, que deberá ser otorgada expresamente por la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Toledo.

A su vez, la efectividad de autorización de calificación urbanística queda condicionada a la obtención de las autorizaciones necesarias para materializar el resto de la infraestructura que discurre por la Comunidad Autónoma de Madrid.

El cumplimiento de esta condición será verificado por los Ayuntamientos competentes en el momento de la comunicación previa anterior al inicio de las obras, debiendo dicha resolución:





- *Ser notificada a la Consejería de Fomento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 158.6 del Reglamento de Disciplina Urbanística,*
- *Incluir un pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en esta calificación urbanística.*

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

Tras la exposición se abre el turno de preguntas no haciendo uso de la palabra ninguno de los miembros de la Comisión, resultando aprobada la propuesta por unanimidad.

A continuación, la vicepresidenta primera concede la palabra a D^a Carmen López Gracia, ponente encargada de la exposición del informe relativo al siguiente punto del orden del día.

12. Excepcionalidad para la adaptación de una vivienda a casa rural, en la parcela 93 del polígono 115 de la pedanía de La Poblachuela, del término municipal de Ciudad Real. Informe según los artículos 26.6 del Reglamento de Suelo Rústico y 3.3.c) de la Orden 4/2020, de la Consejería de Fomento por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento. (Exp. n.º SRM 1/26 CR)

D^a Carmen López, inicia su exposición aludiendo a la titulación del proyectista, arquitecto técnico, e indicando que la adaptación de la vivienda va a afectar únicamente a la ejecución de un falso techo para el cumplimiento del código técnico en cerramiento de madera y las separatas interiores correspondiendo el otorgamiento de la calificación al Ayuntamiento, mostrando en imagen el marco legal aplicable.

Se trata de una vivienda pareada, de dos plantas sobre rasante, con muros de tapial, cubiertas con cerchas de madera y acabados propios de arquitectura tradicional. Se compone de cuatro dormitorios con capacidad máxima de once plazas, cuatro baños, zonas comunes y piscina. La superficie construida total de 436,56 m².

Respecto a la necesidad turística, Ciudad Real solo cuenta con seis casas rurales por lo que hay un déficit de plazas destinadas a la actividad de turismo rural. Obra informe del servicio de Turismo, Comercio y Artesanía de la delegación provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo en base a la solicitud de excepcionalidad de la actuación solicitada, contando además con informe favorable del Ayuntamiento, solicitándose informe de esta Comisión para la excepcionalidad.





Resalta la ponente que la excepcionalidad aplicable viene motivada por la superficie (inferior a una hectárea) y la variación del radio de cinco kilómetros previsto en el artículo 26.3 del Reglamento de Suelo Rústico al haberse verificado la existencia de un establecimiento a una distancia aproximada de tres kilómetros.

A la vista de lo anterior y de acuerdo con lo establecido en los artículos 26.6 del Reglamento de Suelo Rústico y 3.3 c) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita *informe favorable a la solicitud del Ayuntamiento de Ciudad Real a petición del interesado relativa a la minoración de la superficie mínima y del radio de cinco kilómetros respecto de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase, al objeto de posibilitar la ejecución del proyecto de adaptación de vivienda a casa rural, ubicada en suelo rústico de reserva, en la parcela 93 del polígono 115, en la pedanía de La Poblachuela, del término municipal de Ciudad Real; todo ello habiendo quedado acreditado en el expediente la emisión de informe favorable de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, en el que se valoran expresamente la oportunidad e interés turístico para la localidad y provincia de la actuación proyectada, en los términos exigidos para autorizar la citada excepcionalidad.*

El presente informe no implica la supervisión del cumplimiento de los requisitos sustantivos ni administrativos establecidos en el artículo 64 del TRLOTAU, ni de las condiciones y requisitos previstos en el Capítulo II del Título IV del RSR, cuyo control corresponde al Ayuntamiento de Ciudad Real, en el seno del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística, procedimiento que integrará el otorgamiento de la calificación urbanística, de conformidad con los artículos 40 y 44 del Reglamento del Suelo Rústico.

Asimismo, no supone supervisión del proyecto técnico remitido ni pronunciamiento sobre viabilidad urbanística del mismo toda vez que ésta corresponde al municipio según lo previsto, entre otros, por el art. 160 del TRLOTAU, y se emite sin perjuicio del resto de autorizaciones o informes que deban recabarse en el seno del procedimiento de licencia municipal y calificación urbanística que deba tramitar el Ayuntamiento de Ciudad Real.

Abierto el turno de preguntas no se formula cuestión alguna siendo aprobada la propuesta por unanimidad



13. Ruegos y preguntas.

La vicepresidenta primera concede turno a los miembros al objeto de efectuar, ruegos preguntas o sugerencias, no planteándose ninguna cuestión.

Sin más asuntos que tratar, la vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión a las 13:55 horas.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta primera de la Comisión

Firmado digitalmente el 08/07/2026 12:18
SILVIA LOPEZ MARTIN
Directora General
Dirección General Planificación Territorial y Urbanismo

Firmado digitalmente el 08/07/2026 11:58
MARIA DE LA O GALLARDO GOMEZ

