

Acta 9/2025

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. Ángel José Esteban Romero, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

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

D^a. Nieves Blanco Encinas, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

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

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

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

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

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

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

D. Ángel Manuel Leiva Abascal, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

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

PONENTES:

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

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

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y dos minutos del día **28 de noviembre de 2025**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, de manera presencial en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.



ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 15 de octubre de 2025.

2. Modificación Puntual nº6 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete). Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Expdte. 31/25 AB).

3. Modificación Puntual nº8 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete). Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Expdte. 37/25 AB).

4. Modificación Puntual número 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa a la innovación de diversos artículos de las Normas Urbanísticas en lo referente al entorno de la Plaza Mayor. Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Expdte. 35/22 CR).

5. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, para la modificación de la urbanización “El Bosque”, en el término municipal de Pioz (Guadalajara). Informe emitido conforme a lo previsto en el artículo 39.3, en relación con el artículo 38, apartados 1 y 3, del texto refundido de la LOTAU, así como de acuerdo con los artículos 120.5 y 141.2, en relación con el artículo 139, apartados 1 y 2, del Reglamento de Planeamiento (Expdte. 39/25 GU).

6. Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villasequilla (Toledo). Informe emitido conforme a lo previsto en el artículo 39.5, en relación con el artículo 38, apartados 1 y 3, del texto refundido de la LOTAU, así como de acuerdo con los artículos 120.3 y 141.2, en relación con el artículo 139, apartados 1 y 2, del Reglamento de Planeamiento (Expdte.2/23 TO).

7. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la modificación de alineaciones en la parcela sita en la Plaza Santiago Caballeros, n.º 1, en el Casco Histórico de Toledo. Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Expdte. 30/25 TO).

8. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para cambio de uso de la parcela R4C de “La Legua” en el municipio de Toledo. Informe emitido conforme a lo previsto en el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU, así como de acuerdo con el artículo 141.2,



en relación con el artículo 138, apartado 1, punto 3º, del Reglamento de Planeamiento (Expdte.36/25 TO).

9. Desclasificación del Sector 7 del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tembleque, en Toledo. Informe según letra c), apartado 1, de la disposición adicional cuarta del texto refundido de la LOTAU (Expdte. DS 2/25 TO).

10. Calificación urbanística para la legalización de la totalidad de las edificaciones e instalaciones existentes, comprendiendo, entre otras, la ampliación de nave almacén de uso agrícola y la construcción de piscina, en la parcela 269 del polígono 81, en la pedanía de Santa Ana del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 28/24 AB).

11. Calificación Urbanística para instalación solar fotovoltaica aislada destinada a riego agrícola, en la parcela 53 (antes 19) del polígono 38, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 19/25 AB).

12. Calificación Urbanística para instalación electrohidráulica aislada destinada a riego agrícola, en la parcela 260 del polígono 59, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 44/25 AB).

13. Calificación Urbanística para instalación solar fotovoltaica aislada destinada a riego agrícola, en la parcela 257 del polígono 59, paraje “La Vereda”, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 46/25 AB).

14. Calificación urbanística para instalación industrial de bodega con alojamiento enoturístico, en la parcela 115 del polígono 122, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 42/25 CR).

15. Calificación urbanística para instalación de la planta solar fotovoltaica “Pañol Solar” y su infraestructura de evacuación en 30 kV, en los términos municipales de Guadalajara y Chiloeches, provincia de Guadalajara. Informe según los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 27/21 GU-3).



16. Instalación de pensión-cortijo, en la parcela 3003 del polígono 505, en la pedanía de Nohales del término municipal de Cuenca. Informe según los artículos 26.6 del Reglamento del Suelo Rústico y 3.3.c) de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (Expdte. SRM 40/25 CU).

17. Modificación de Acuerdo de CROTU del 15 de noviembre de 2025 sobre la Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana (Ciudad Real), cuyo objeto es la sustitución de las cesiones correspondientes por su equivalente económico, en relación con el inmueble sito en la Travesía de la Mota, nº 2, de Campo de Criptana (Ciudad Real). Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Expdte. 23/25 CR).

18. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del Texto refundido de la LOTAU (Expdte. AMP.PZ 03/25 GU).

19. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación SUE 555 del Plan General de Ordenación Urbana de Marchamalo (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Expdte. RES.PAU 06/25 GU).

20. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yuncos (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Expdte. RES.PAU 13/25 TO).

21. Autorización provisional para instalación temporal de circo en suelo urbano no consolidado del municipio de Albacete (Albacete). Informe conforme a los artículos 172.1 del Texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de DISCIPLINA Urbanística (Expte AP 20/25 AB).

22. Ruegos y preguntas.

* * *

D^a Silvia López Martín, Vicepresidenta primera de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes



agradeciéndoles su presencia en la misma. Tras comprobar la existencia del quórum exigido para comenzar la sesión, da paso al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 15 de octubre de 2025.

Concedido turno para plantear cuestiones relativas al acta de la sesión anterior celebrada el 15 de octubre de 2025, enviada junto a la convocatoria, la Secretaria de la Comisión informa sobre la existencia de errata en el punto del orden del día número 4 en lo relativo a la propuesta elevada por la ponente, indicando que donde dice *“Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Illescas, se deberá remitir el expediente completo, al afectar tanto a la ordenación detallada como a la estructural, solicitando el informe previo y vinculante del artículo 38.3 del TRLOTAU y 139.2, en relación con el artículo 141.2, del Reglamento de Planeamiento.”* debe decir *“Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Alcázar de San Juan, se deberá remitir el expediente completo, al afectar tanto a la ordenación detallada como a la estructural, solicitando el informe previo y vinculante del artículo 38.3 del TRLOTAU y 139.2, en relación con el artículo 141.2, del Reglamento de Planeamiento.”*. No formulándose más cuestiones el acta es aprobada por unanimidad con la corrección citada.

A continuación, la Vicepresidenta primera propone alterar el orden del día al efecto de proceder a informar en primer lugar sobre los puntos del orden del día nº 18 a 20, siendo aceptado por los miembros unánimemente, dando paso a la ponente, D^a Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

18. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara).
Informe según el artículo 110.3 del Texto refundido de la LOTAU (Expdte. AMP.PZ 03/25 GU).

Inicia la ponente su exposición haciendo referencia a los antecedentes para, a continuación, pasar a exponer el régimen jurídico aplicable indicando sobre este particular que el presente PAU fue aprobado y adjudicado con fecha 2 de mayo de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Asimismo, procede aplicar con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Teniendo en cuenta la fecha de aprobación y adjudicación citada, resulta aplicable al



Acta 9/2025

régimen de prórrogas del PAU 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 (TRLCAP).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha en la que se realice su solicitud, que, en este caso, se produjo el día 26 de mayo de 2025.

En cuanto al procedimiento para tramitar la prórroga, indica la ponente que el TRLOTAU no regula el procedimiento a seguir, limitándose a señalar en su artículo 110.3, letra b), que:

“Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos”.

Tampoco el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) ni TRLOTAU han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los PAU, por lo que habrá que acudir al procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP), cuyo artículo 100.1 dispone que la petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la misma.

En cuanto a la tramitación del expediente de prórroga el plazo de ejecución del PAU está vigente hasta el 4 de diciembre de 2025 por lo que el plazo de ejecución del Programa aún no ha concluido y, por tanto, la solicitud de prórroga ha de entenderse presentada dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Respecto de la tramitación municipal de la ampliación de plazo solicitada, consta en el expediente la realización del trámite de información pública durante el cual se ha presentado una única alegación por parte de empresa UFD Distribución Electricidad, S.A (Grupo Naturgy), propietaria de instalaciones eléctricas en el ámbito de actuación. De acuerdo con lo informado por la Secretaría del Ayuntamiento, estas alegaciones no incluyen oposición a la prórroga ni introducen hechos nuevos que afecten al fondo del procedimiento, pues tienen un contenido eminentemente sectorial e informativo.

En cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso, los informes municipales emitidos confirman la concurrencia de las causas extraordinarias del retraso alegadas por el Urbanizador en su solicitud, así como su inimputabilidad a éste. En concreto, el informe de Secretaría de fecha 22 de julio de 2025, después de analizar de manera pormenorizada las causas justificativas de la prórroga y su conformidad al interés público señala que *“[...] la prórroga no se solicita para dilatar injustificadamente los plazos, sino como un instrumento necesario para superar impedimentos ajenos al urbanizador y para garantizar que el resultado*



Acta 9/2025

final del desarrollo urbanístico sea coherente con el interés público, la sostenibilidad y la eficiencia económica y social que promueve la legislación vigente.” En dicho informe se concluye que “concurren causas excepcionales, sobrevenidas y no imputables al agente urbanizador, suficientemente acreditadas mediante la documentación obrante en el expediente” y que precisamente dicha documentación “constituye un dossier exhaustivo que pone de manifiesto la diligencia y proactividad del urbanizador en la gestión de las incidencias surgidas.”

Entrando en el análisis de las causas excepcionales que justifican la prórroga, señala la ponente que el nuevo agente urbanizador señala en su solicitud que las tramitaciones administrativas se están demorando en el tiempo, por lo cual subsisten las principales razones de interés público general que determinaron la anterior concesión de prórroga. La concurrencia de estas causas excepcionales, unida a que los plazos administrativos requieren más tiempo del inicialmente estimado, - al menos dieciocho meses desde las aprobaciones -, justifica la prórroga del plazo, solicitándose la concesión de una nueva prórroga de plazos por cuatro años, con el compromiso de iniciar la ejecución de obras de cada proyecto tan pronto resulte legalmente posible.

A este respecto, los Servicios Técnicos Municipales han informado que debido a las causas excepcionales se podría conceder la prórroga del plazo que se podría entender como total en cuanto a la ejecución de obras, si bien no debería interrumpir la tramitación de los expedientes pendientes de terminación en los que el agente urbanizador debe intervenir. Indica, asimismo, que el Ayuntamiento debería establecer un calendario de actuaciones al agente urbanizador a tramitar durante la ampliación de plazo.

El informe de la Secretaría del Ayuntamiento estima justificada la solicitud de prórroga, realiza una valoración pormenorizada de las circunstancias alegadas por el Agente Urbanizador, entendiendo que son todas ellas ajenas a su voluntad y que pueden resumirse en

- a) La falta de definición y ejecución de infraestructuras exteriores esenciales,
- b) La tramitación de una modificación del planeamiento para adecuarlo a las necesidades actuales.

El Ayuntamiento justifica que la falta de definición de infraestructuras exteriores imprescindibles para el desarrollo del ámbito no es una causa imputable al agente urbanizador (a), pues en ella se incluye:

- la ejecución de la obra de refuerzo de la conducción de agua potable,
- la construcción del nuevo depósito de abastecimiento de agua del municipio de Chiloeches, y
- la ampliación del puente sobre el río Henares en la carretera GU-203.

Respecto de la ampliación del puente sobre el río Henares (carretera GU-203), se destaca el impulso efectivo durante el periodo de la última prórroga concedida a la ejecución de esta infraestructura, cuya definición y ejecución resultan imprescindibles para la plena operatividad del desarrollo urbanístico previsto.



Acta 9/2025

Respecto de la necesidad de impulsar una nueva ordenación parcial en el ámbito del programa, el citado Informe de Secretaría pone de manifiesto que durante la vigencia de la presente prórroga se ha iniciado formalmente la tramitación de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 2, lo cual constituye un hito clave para el desarrollo futuro del ámbito del programa, al permitir reconfigurar la ordenación vigente para adaptarla a la realidad actual del mercado logístico e industrial en el Corredor del Henares.

En el citado informe jurídico se justifica el interés público que aconsejaría la continuación del PAU, por cuanto la concesión de la prórroga, no solo resulta procedente conforme a la normativa autonómica, sino que se alinea plenamente con los principios rectores de la actividad urbanística consagrados en la legislación estatal.

Finalmente, la secretaría del Ayuntamiento informa favorablemente a la concesión de la prórroga solicitada pues considera que concurren causas excepcionales, sobrevenidas y no imputables al agente urbanizador, suficientemente acreditadas mediante la documentación obrante en el expediente. Dicha documentación constituye un dossier exhaustivo que pone de manifiesto la diligencia y proactividad del urbanizador en la gestión de las incidencias surgidas.

No obstante, se estima necesario que el agente urbanizador formalice y aporte un nuevo cronograma de ejecución, ajustado a la realidad actual del desarrollo. Este cronograma, de carácter técnico y realista, deberá presentarse como documento complementario del expediente de prórroga, a fin de garantizar la viabilidad y planificación ordenada del Programa de Actuación Urbanizadora.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, y, de acuerdo con el contenido de los informes municipales a los que se ha hecho referencia, procede señalar que, la concurrencia de las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, han sido confirmadas y debidamente justificadas por el Ayuntamiento.

Por otro lado, se desprende del expediente que el Agente Urbanizador hasta el momento de petición de la prórroga, ha tratado de cumplir con sus obligaciones, como lo demuestra la realización de trámites ante las diferentes Administraciones a fin de posibilitar una solución para los problemas derivados de las infraestructuras exteriores de conexión, fundamentalmente el puente sobre el río Henares, así como el abastecimiento de agua.

Por lo anterior, se considera acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que habilitan a la concesión de la prórroga solicitada.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente de prórroga del plazo de ejecución material del PAU de los Sectores 1 y 2 y Sistema General (SG-2) del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), iniciado por el Ayuntamiento Pleno a solicitud del urbanizador Ingeniería, Construcción y Planificación de Inversiones, S.L., al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales



Acta 9/2025

que justifican la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo, del TRLOTAU.

Concluida la intervención de la ponente, la Vicepresidenta primera abre el turno de preguntas. En este momento, D. Ángel Aulló comunica su abstención al haber intervenido en la redacción de la modificación del planeamiento.

No planteándose más cuestiones, se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros presentes, dando paso la Vicepresidenta primera al siguiente punto del orden del día.

Se hace constar que siendo las 10:22 horas e iniciada la exposición del punto del orden del día nº 19 se incorpora a la sesión D. José María Michelena, no habiendo estado presente en la votación correspondiente a los puntos del orden del día nº 1 y 18.

19. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación SUE 555 del Plan General de Ordenación Urbana de Marchamalo (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Expte. RES.PAU 06/25 GU).

La ponente comienza exponiendo los antecedentes de hecho del expediente y, a continuación, las consideraciones aplicables al mismo que indican a continuación.

Respecto al régimen jurídico aplicable, indica que dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 26 de mayo de 2005, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), el cual no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el artículo 125 que se requiere informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo.

Asimismo, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta la fecha de aprobación y adjudicación del PAU resulta de aplicación 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).

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 4 de febrero 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, el procedimiento de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE.



Acta 9/2025

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Marchamalo se observa que, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento (inicio por órgano competente, trámite de audiencia, emisión de informes municipales).

En cuanto al plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU, el expediente aún no ha caducado, puesto que en la misma sesión en la que se acordó la iniciación del procedimiento de resolución se acordó también la suspensión del plazo para resolver por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y su recepción.

Consta en el expediente que han formulado alegaciones el Administrador concursal y la entidad avalista, manifestando esta última su oposición respecto de la causa y los efectos de la resolución del presente Programa, por lo que resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

En cuanto al análisis de las causas de resolución, se constata que el Ayuntamiento de Marchamalo inicia la resolución de la adjudicación del presente Programa con base en la falta de aportación por parte del urbanizador del informe de conformidad del Organismo de Control Técnico o del resultado de la campaña de ensayos informativos acordado, lo que ha impedido la recepción de las obras de urbanización del PAU, causa de resolución prevista en el artículo 111.g) del TRLCAP, esto es, *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*.

Durante el trámite de audiencia han presentado alegaciones la entidad avalista, la Administración concursal, así como varios propietarios de la actuación, cuyas alegaciones han sido desestimadas mediante informe jurídico municipal de fecha 23 de mayo de 2025.

Interesa aquí destacar las alegaciones de la entidad avalista la cual manifiesta su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU alegando que el Ayuntamiento pretende diferir la incautación de la garantía a la liquidación, pero que al calificar el incumplimiento como culpable se está condicionando el resultado posterior en relación con la referida garantía. Afirma que entre la recepción de las obras y el concurso no hubo actuación administrativa relevante, y que la falta de diligencia no puede justificar la resolución del PAU con base en la causa establecida en el artículo 111.g del TRLCAP, sino que debe derivarse únicamente del concurso de acreedores, supeditando la garantía a su calificación concursal. En consecuencia, solicita la nulidad de lo actuado y la devolución de la garantía.

Sobre estas alegaciones se ha pronunciado el Ayuntamiento, señalando que:

- La garantía debe mantenerse. Si el incumplimiento se califica como culpable, procede su incautación.
- Se constata un incumplimiento esencial por parte del contratista consistente en la falta de aportación del preceptivo informe del OCT, que impide al Ayuntamiento la recepción de las obras, siendo este incumplimiento anterior al concurso de acreedores, por lo que no cabe



justificar la pasividad del urbanizador, siendo su incumplimiento la verdadera causa de resolución.

- Invoca el Ayuntamiento la tesis confirmada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 3/12/2020 y STS 8/3/2022) la cual establece que, si concurre concurso junto con un incumplimiento culpable previo y persistente, procede resolver por este último.

Respecto a la concurrencia de la causa de resolución invocada por el Ayuntamiento, esto es, el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales recogida en el artículo 111.g) del TRLCAP, consta en el expediente informe emitido por los Servicios Técnicos municipales en el que se pone de manifiesto que las obras de urbanización cuentan con el certificado final de obras y apariencia de concluidas si bien carecer del preceptivo informe final del organismo de control técnico y de los ensayos oportunos por lo que falta un requisito esencial constituyendo un impedimento para la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Por su parte, el informe del Secretario Municipal recoge la conclusión del informe técnico anteriormente transcrito, y señala que la falta de aportación de los citados documentos constituye causa de resolución imputable al urbanizador recogida en la letra g) del artículo 111, lo que conlleva un incumplimiento culpable de las obligaciones esenciales, resultando conveniente su resolución para el interés general.

Por tanto, a pesar de que el agente urbanizador ha realizado la prestación a la que se comprometió mediante convenio urbanístico, de ejecutar las obras de urbanización del PAU, ha quedado acreditado en el expediente que su recepción adolecía del informe final del Organismo de Control Técnico (OCT), documento exigido por el Ayuntamiento para confirmar la idoneidad de su ejecución. Cabe subrayar que el urbanizador era conocedor de la necesidad de aportar este informe final, pues propuso al Ayuntamiento realizar una campaña de ensayos informativos, sin que hasta la fecha se haya subsanado la falta de presentación de la documentación requerida. Todo ello ha impedido que el Ayuntamiento pudiera realizar la recepción de las obras.

Cabe afirmar que ha quedado acreditado el incumplimiento de una obligación esencial por parte del agente urbanizador.

Finalmente, se observa en el expediente la concurrencia de otra causa de resolución, esto es, la declaración de concurso de acreedores del agente urbanizador.

Según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien varias causas concurrentes de resolución “debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo”. En el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue el incumplimiento de las obligaciones esenciales que le correspondían como agente urbanizador, por lo que procede tomar como causa de resolución la contemplada en el artículo 111.g) del TRLCAP.

A todo lo anterior se ha de añadir además que han transcurrido más de veinte años desde la adjudicación del PA, y que el Ayuntamiento no ha apelado a ningún otro interés público



preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución. Por tanto, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuadamente justificada la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

En cuanto a los efectos de la resolución, en el presente caso, conforme establece el informe jurídico municipal de 22 de enero de 2025, 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), una vez que el Ayuntamiento pueda comprobar estado real de las obras de urbanización. 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 *“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”*.

En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía”.

Si bien, se deberá tener en cuenta la doctrina del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que se inclina por una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación.

El Ayuntamiento de Marchamalo propone retener cautelarmente la garantía prestada por Promociones y Desarrollos Creaziona, S.L., toda vez que del resultado de los ensayos que pueda realizar esta Corporación Local puedan derivar defectos en la urbanización que deban repararse con cargo a la citada garantía. No obstante, teniendo en cuenta la doctrina del Consejo Consultivo anteriormente citada, también mantenida por el Tribunal Supremo, dadas las peculiares características del supuesto examinado en el que las obras de urbanización se encuentran totalmente ejecutadas, el órgano de contratación podría valorar la posibilidad de que se incautara únicamente la parte de la garantía necesaria para llevar a cabo las obras de reparación, sustitución o modificación que resulten necesarias.

En cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, indicar que la estipulación Décima del convenio urbanístico establece que: *“El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios de fincas de resultado o a terceros, a los cuales deberá indemnizar, como consecuencia de su incumplimiento en los compromisos derivados del presente convenio urbanístico y causantes de la resolución de la adjudicación, salvo cuando aquellos tengan su origen en causas de fuerza mayor, en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ésta”*.



Acta 9/2025

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 Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación SUE-555 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo, acordada a favor de la mercantil Promociones y Desarrollos Creazona, S.L., con los efectos señalados en la consideración quinta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Tras la intervención de la ponente, y no siendo formulada cuestión alguna en el turno de preguntas concedido por la Vicepresidenta primera, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta.

20. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yuncos (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Expte. RES.PAU 13/25 TO).

Al igual que en sus exposiciones precedentes, la ponente inicia su intervención haciendo referencia a los antecedentes de hecho del procedimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable, apunta la ponente que el PAU fue aprobado y adjudicado el 16 de noviembre de 2006, por lo que el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), el cual no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación, limitándose a señalar en su artículo 125 que se requiere informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo.

Asimismo, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público que teniendo en cuenta la citada fecha de aprobación y adjudicación del PAU resulta de aplicación 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).

En cuanto al procedimiento aplicable, éste debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 29 de mayo de 2025, por lo que le es aplicable el previsto 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 (RAE), regulado en su artículo 114.2.



Acta 9/2025

Examinado el expediente remitido se observa que se han cumplido los trámites previstos (inicio por órgano competente, trámite de audiencia, emisión de informes municipales).

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. Dado que éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 29 de mayo de 2025, el expediente no ha caducado. Además, consta en el expediente que mediante resolución de Alcaldía de fecha 16 de septiembre de 2025, se acuerda la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Durante el trámite de audiencia han presentado alegaciones varios interesados en el procedimiento de resolución, pero no así el agente urbanizador y ni avalista, por lo que no resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Respecto a las causas de resolución, la ponente señala Del expediente municipal remitido, y, más concretamente, del informe jurídico municipal de 2 de septiembre de 2025, se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento de las obligaciones esenciales por parte del agente urbanizador al no haber llegado siquiera a iniciar las obras de urbanización del Sector, causa de resolución recogida en la letra e) 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, proponiéndose la incautación de la garantía depositada.

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, a la parte de la prestación que corresponde al agente urbanizador derivada de su carácter de contrato de obra le serán de aplicación sin excepción las causas resolutorias previstas en el artículo 111 de la misma norma.

En este sentido, la jurisprudencia ha realizado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecta municipal, emitido con fecha 15 de septiembre de 2025, hace constar que *“Girada visita en fecha 10 de septiembre de 2025, se comprueba que, a la fecha, las obras de urbanización del Sector 24 no se han iniciado, por lo que el grado de ejecución es 0%”*.

Por su parte, el citado informe jurídico municipal en consonancia con la causa de resolución analizada en la Sentencia nº 10/2020, de 27 de enero, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Toledo, de la que este expediente trae causa, establece en su



Acta 9/2025

consideración segunda lo siguiente: “[...] en este expediente se aprecia que la causa de resolución es el incumplimiento total y absoluto de las obligaciones contractuales esenciales del agente urbanizador (ex art. 111 TRLCAP 2/2000), que después de diecinueve años, ni siquiera ha iniciado las obras de urbanización; sobrepasándose, con creces, todos los plazos, los del convenio urbanístico suscrito y los establecidos con carácter general en el art. 110.3 TRLOTAU “[...] Por consiguiente, las causas que posibilitan el ejercicio de la referida potestad resolutoria en el caso analizado son las que se hallan recogidas en el artículo 111 e) TRLCAP (la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 72.2, párrafo d), de acuerdo con la doctrina existente sobre la aplicación en este caso, de las causas de resolución del contrato de obras”.

A la vista de todo ello, dado que la obligación contractual principal contraída por el urbanizador consistía en iniciar las obras dentro del primer año desde la firma convenio, esto es, antes del 3 de diciembre de 2008 y a finalizarlas en un plazo inferior a cinco años a contar desde el inicio de las obras, sin que a fecha de hoy las obras de urbanización de referencia se hayan llegado siquiera a iniciar, según lo informado por la arquitecta municipal, ni de que exista constancia en el expediente remitido de acuerdo de prórroga de ejecución del Programa, ni siquiera de petición o justificación alguna del agente urbanizador que pueda soportar tan grave incumplimiento del plazo de ejecución del PAU, podemos concluir que ha quedado suficientemente acreditada en el expediente la concurrencia de la causa de resolución del contrato prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP invocada por el Ayuntamiento.

En este sentido, habiendo transcurrido más de once años desde la fecha en que deberían haber concluido las obras de urbanización del PAU sin que éstas se hayan siquiera iniciado, sobrepasándose con creces los plazos contenidos en el Convenio Urbanístico, así como los establecidos con carácter general para la conclusión de las mismas en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU, podemos afirmar que el urbanizador ha incumplido con la obligación más esencial que le incumbía en su condición de agente urbanizador, que es la ejecución material del PAU del Sector 24 de las NNSS de Yuncos, por lo que también se aprecia en el presente caso la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, esto es, el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

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

En cuanto a los efectos de la resolución, en el presente caso, no 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 las obras no se han iniciado. Por el contrario, sí procede pronunciarse 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).



Acta 9/2025

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, apartados 4 y 5.

Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado que se ha de hacer una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación.

En relación con lo expuesto, el Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento por el que se inicia el expediente de resolución de la adjudicación del PAU propone la incautación del aval depositado por el agente urbanizador en orden a responder de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones esenciales.

En cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, se tendrá en cuenta lo que determina el artículo 118.7 del TRLOTAU: *“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”*

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

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 24 de las Normas Subsidiarias de Yuncos (Toledo), acordada a favor de la mercantil Promosur Inmuebles, S.L, 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.

Concluida la exposición del informe, la Vicepresidenta primera concede turno de preguntas no planteándose ninguna cuestión siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

A continuación, se da paso a la ponente D^a Verónica López Miranzos a cuyo cargo corresponde la exposición del resto de puntos del orden del día, apoyándose en la proyección gráfica de los distintos proyectos poniendo a disposición de los miembros copia en papel de los mismos.



2. Modificación Puntual nº6 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete).

Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Expdte. 31/25 AB).

Se emite el presente informe de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de marzo; en el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; y en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El promotor de la modificación es el Ayuntamiento de Hellín, el documento técnico ha sido redactado y suscrito por D. Antonio Terrados Muñoz, Arquitecto Jefe del Departamento de Urbanismo del citado Ayuntamiento, con fecha 5 de junio de 2025.

El marco jurídico aplicable está constituido por los textos normativos que se proyectan en diapositiva, entre ellos, el Plan de Ordenación Municipal de Hellín, aprobado por Orden de 19 de enero de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (POM).

La modificación propuesta tiene por objeto adecuar la limitación de la edificabilidad máxima en suelo rústico de reserva, en tanto dicha restricción constituye un obstáculo para el desarrollo económico y social del municipio, al dificultar la implantación tanto de actividades propias del sector primario que requieren edificaciones, como de actividades industriales y/o dotacionales que, conforme a la normativa vigente, deban emplazarse en esta clase de suelo. Esta situación, contraria al principio de favorecer y fomentar la dinamización económica y social, está provocando que empresas interesadas en instalarse en Hellín se vean obligadas a buscar emplazamientos en municipios colindantes, fuera del término municipal de Hellín.

Los aspectos cuya modificación se plantea afectan exclusivamente al artículo 7.8.8 "Edificabilidad (OE)", incluido en el Capítulo 8 (Categoría 60: Suelo Rústico de Reserva) del Título VII: Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico (SR) del Plan de Ordenación Municipal.

De acuerdo con la memoria justificativa, dado que la finca mínima exigible por la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP) vigente para el uso residencial es de 1,5 ha (15.000 m²), la limitación de la edificabilidad actualmente establecida resulta adecuada, en cuanto favorece la prevención de posibles intentos clandestinos de fragmentar la edificación de varias viviendas simulando una única construcción de mayor tamaño.

No obstante, en relación con el resto de los usos, la citada limitación de edificabilidad se convierte en un factor determinante y restrictivo, al impedir siquiera aproximarse a la ocupación máxima permitida por la propia Instrucción Técnica de Planeamiento.



Acta 9/2025

la limitación de la superficie máxima construible establecida por el POM resulta sensiblemente más restrictiva que la derivada de la aplicación de la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP), restricción que se intensifica en aquellos supuestos que requieren edificaciones de gran entidad y cuya implantación no es viable en suelo industrial, dado que la formulación basada en raíz cuadrada provoca un incremento exponencial de la superficie mínima exigible de parcela.

La modificación propuesta tiene por finalidad adecuar la limitación de la edificabilidad aplicable a los usos implantables en suelo rústico de reserva, manteniéndose inalterado el régimen del uso residencial, de manera que la edificabilidad se remita exclusivamente a la ocupación máxima establecida en la ITP vigente.

En consecuencia, se propone la siguiente nueva redacción del artículo 7.8.8 “Edificabilidad (OE)”:

7.8.8. Edificabilidad (OE).

"Por tratarse de Suelo Rústico, esta categoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser permitido, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, $4\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) cuando se trate de una edificación de carácter residencial.

En los demás casos, la edificabilidad máxima total adoptará idéntica cifra a la ocupación máxima que establezca la Instrucción Técnica de Planeamiento que se encuentre vigente".

De acuerdo con lo expuesto en el apartado 2.3 de la memoria justificativa, la nueva redacción del artículo 7.8.8 establece una edificabilidad máxima no superable, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda fijar valores inferiores, “en función de la necesidad del uso”, permitiendo así introducir limitaciones adicionales orientadas a proteger el carácter rural o natural del suelo rústico de reserva (SRR), sin menoscabar el desarrollo económico y social del municipio.

Asimismo, se señala en dicho apartado que la redacción propuesta equipara la edificabilidad máxima a la ocupación máxima permitida por la ITP, armonizando de este modo las exigencias aplicables a los usos en suelo rústico de reserva con las establecidas en la práctica totalidad de los municipios de la provincia.

A la vista de lo expuesto, la ponente propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita informe sobre la Modificación Puntual n.º 6 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), al amparo de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de marzo; en el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; y en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, teniendo en cuenta que:



Acta 9/2025

- La equiparación del valor de la edificabilidad máxima permitida por el POM para los usos distintos del residencial en suelo rústico de reserva al valor de la ocupación máxima de la ITP continúa suponiendo una limitación más estricta del planeamiento municipal respecto de la instrucción, en cuanto solo permite, en la práctica, construcciones en una planta, entre otros efectos.
- La posibilidad de fijar edificabilidades inferiores a la establecida en el POM “en función de la necesidad del uso”, contemplada en la memoria justificativa, deberá articularse mediante la correspondiente modificación puntual de planeamiento, debidamente justificada y motivada.

Dado que el artículo modificado constituye una determinación de la ordenación estructural, su aprobación definitiva corresponderá al Consejero de Fomento, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que, una vez completado el expediente administrativo de acuerdo con los artículos 36 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, deberá remitirse el mismo, junto con el documento técnico debidamente diligenciado de aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, en formato digital, a esta Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, solicitando su aprobación definitiva.

Finalizada la exposición, la Vicepresidenta primera concede turno de preguntas en el cual D. José María Michelena indica que se ha instado al Ayuntamiento para que remitan la documentación a la delegación provincial de desarrollo sostenible para poder analizar si procede la evaluación ambiental simplificada proponiendo que se recoja en el acuerdo la necesidad de la realización de la tramitación ambiental correspondiente.

No surgiendo más cuestiones, los miembros aprueban por unanimidad la propuesta formulada.

3. Modificación Puntual nº8 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete).

Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Expdte. 37/25 AB).

Indica la ponente que, al igual que en el supuesto anterior se emite el presente informe en el trámite de concertación.

El promotor de la modificación es el Ayuntamiento de Hellín. El documento técnico objeto de informe ha sido redactado y suscrito por D. Antonio Terrados Muñoz, Arquitecto Jefe del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Hellín.

El marco jurídico aplicable es el mismo que el señalado en el punto anterior.

La modificación propuesta tiene por objeto adecuar las condiciones generales del uso y diseño de los campamentos de turismo, reguladas en el artículo 5.4.7 de las Normas Urbanísticas del POM, a la normativa sectorial autonómica y estatal, en la medida en que la regulación vigente en el planeamiento municipal resulta más exigente que la derivada de dicha legislación. La



Acta 9/2025

finalidad perseguida es favorecer y fomentar la dinamización económica y social del municipio, eliminando desajustes normativos que puedan dificultar el desarrollo de esta actividad.

El artículo 5.4.7. "Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo (OE)", cuya modificación se propone, se integra en el Capítulo 4. "Desagregación del uso global terciario (T)", perteneciente al Título V. "Normas urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y de las edificaciones", y tiene actualmente el contenido que se proyecta en diapositiva:

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:

- a)- Edificabilidad máxima: 4 $\sqrt{}$ Sup. m² y 2 % de superficie de ocupación máxima.*
- b)- Tamaño mínimo de la actuación, 1,5 Has.*
- c)- Se desarrollará a través de un Plan Especial, el cual fijará las etapas de actuación a través de cuyo cumplimiento los promotores adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas; y cuyo incumplimiento llevará aparejada la pérdida de dichas facultades.*
- d)- Los campamentos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. Será obligatorio el reciclado de las aguas residuales que produzca la actividad.*
- e)- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.*
- f)- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección, siendo exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad. El viario interior tendrá un ancho mínimo será de 3 m. para la circulación en un sentido.*
- g)- Será necesario desarrollar y tramitar un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.*
- g)- En cualquier caso, cumplirán lo establecido en el RD de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971), normativa regional y restante normativa específica*

Como se desprende del análisis efectuado:

- POM establece limitaciones de ocupación significativamente más restrictivas que las previstas en la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP). Conforme al artículo 9.5 de la ITP, la superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los campamentos de turismo puede alcanzar el 10 %, mientras que el POM la restringe al 2 %.
- El POM impone obligaciones en materia de infraestructuras que resultan más exigentes que las derivadas del Decreto 94/2018, de 18 de diciembre, por el que se regula la ordenación de los campings y de las áreas para autocaravanas de Castilla-La Mancha. En concreto, el artículo 10 de dicho Decreto permite la conexión del saneamiento a las



redes generales de evacuación cuando existan, en tanto que el POM exige en todos los casos la implantación de un sistema propio de depuración, así como el reciclado y reutilización de las aguas.

- El POM exige la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental en todos los supuestos, mientras que, conforme al Anexo II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, únicamente deberán someterse a Evaluación Ambiental Simplificada, mediante la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, los campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas con capacidad mínima de 500 huéspedes.
- El POM exige la tramitación de un Plan Especial para determinar las etapas de actuación a las que se compromete el promotor, cuando, según la legislación urbanística autonómica, este tipo de actuaciones requieren únicamente la obtención de la calificación urbanística con carácter previo a la licencia municipal.

En consecuencia, determinadas condiciones contenidas en este artículo del POM vigente dificultan, retrasan y encarecen la implantación de campamentos de turismo en el término municipal.

Para corregir esta situación, se propone la siguiente nueva redacción del artículo:

5.4.7. Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo. (OE) <i>Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:</i> a)- Edificabilidad máxima: 4 $\sqrt{\text{Sup. m}^2}$ y 10 % de superficie de ocupación máxima. b)- Tamaño mínimo de la actuación, 1,5 Has. c)- Con anterioridad a la obtención de Licencia Municipal, deberá tramitarse preceptiva Calificación Urbanística. d)- Cuando no sea viable la conexión de la red de saneamiento a la red general, los campamentos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. En este caso, será obligatorio el reciclado de las aguas residuales que produzca la actividad e)- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada. f)- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección, siendo exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad. El viario interior tendrá un ancho mínimo será de 3 m. para la circulación en un sentido. g)- Será necesario desarrollar y tramitar un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural, cuando el número de huéspedes sea igual o superior a 500 personas.



Acta 9/2025

g)- En cualquier caso, cumplirán lo establecido en el RD de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971), normativa regional y restante normativa específica.

h) Igualmente será de obligado cumplimiento el Decreto 94/2018, de 18 de diciembre, por el que se regula la ordenación de los campings y de las áreas para autocaravanas de Castilla-La Mancha.

A la vista de lo expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita informe sobre la Modificación Puntual n.º 8 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), al amparo de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de marzo; en el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; y en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, teniendo en cuenta que:

- Debe eliminarse la referencia a la Orden Ministerial de 28 de julio de 1966, por la que se aprobaba la ordenación turística de los campamentos de turismo, al encontrarse derogada por el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso y ejercicio de actividades turísticas.

Dado que el artículo modificado constituye una determinación de la ordenación estructural, su aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En consecuencia, una vez completado el expediente administrativo, conforme a los artículos 36 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, deberá remitirse el mismo, junto con el documento técnico debidamente diligenciado de aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, en formato digital, a esta Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, solicitando su aprobación definitiva.

Tras la exposición, la Vicepresidenta primera otorga turno de preguntas interviniendo D. José María Michelena planteando dos cuestiones, la primera relativa a la necesidad de llevar a cabo la tramitación ambiental, al igual que en el punto anterior, y, por otro lado, que, pese a que la normativa regional mantiene el umbral de 500 huéspedes, la ley estatal, básica, ha sido modificada suprimiendo los umbrales, extendiendo así mucho más la obligación de evaluación ambiental. Propone advertir al Ayuntamiento para que corrijan la referencia al umbral de 500 huéspedes que la ley estatal no contempla.

No surgiendo más cuestiones, se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros.

4. Modificación Puntual número 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa a la innovación de diversos artículos de las Normas Urbanísticas en lo



Acta 9/2025

referente al entorno de la Plaza Mayor. Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Expdte. 35/22 CR).

Se propone a la Comisión emitir informe previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, por la que se procede a la modificación de diversos artículos de las Normas Urbanísticas aplicables a la manzana 97.58.8, situada en el entorno de la Plaza Mayor.

El promotor es el Ayuntamiento de Ciudad Real, que en sesión celebrada el 16 de mayo de 2022 acordó iniciar la tramitación de la modificación de las Normas Urbanísticas.

El documento técnico ha sido redactado por Raquel Marín Sánchez, arquitecta, con fecha 22 de agosto de 2023, a propuesta del Servicio de Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos del Ayuntamiento de Ciudad Real.

El marco jurídico del presente informe se proyecta en diapositiva recogiendo, entre otros, el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real el 2 de mayo de 1997.

A continuación, la ponente expone de manera sistemática la tramitación administrativa del expediente y acto seguido a informar los aspectos relativos al ámbito y objeto de la actuación.

La Modificación Puntual afecta a la manzana 97.58.8, situada en el entorno de la Plaza Mayor, clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

La zona de ordenación a la que se vincula dicha manzana se encuentra calificada con uso global predominantemente residencial y tipología de manzana cerrada MC2, con parcela mínima de 80 m² (y frente mínimo de 4 m) y una ocupación máxima de 20 m de fondo.

El entorno de la Plaza Mayor se encuentra sometido a condicionado de protección del patrimonio arquitectónico y monumental, conforme a la Sección 4ª de Protección, regulada en los artículos 12.1.10 a 12.1.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La modificación propone ajustar determinadas condiciones particulares de volumen y forma, aplicables en caso de mantenerse la construcción actual, con el objeto de garantizar que las edificaciones existentes dispongan de una altura libre mínima de planta 2,50 m, en los términos previstos en el artículo 9.6.7.E) del planeamiento.

En particular:

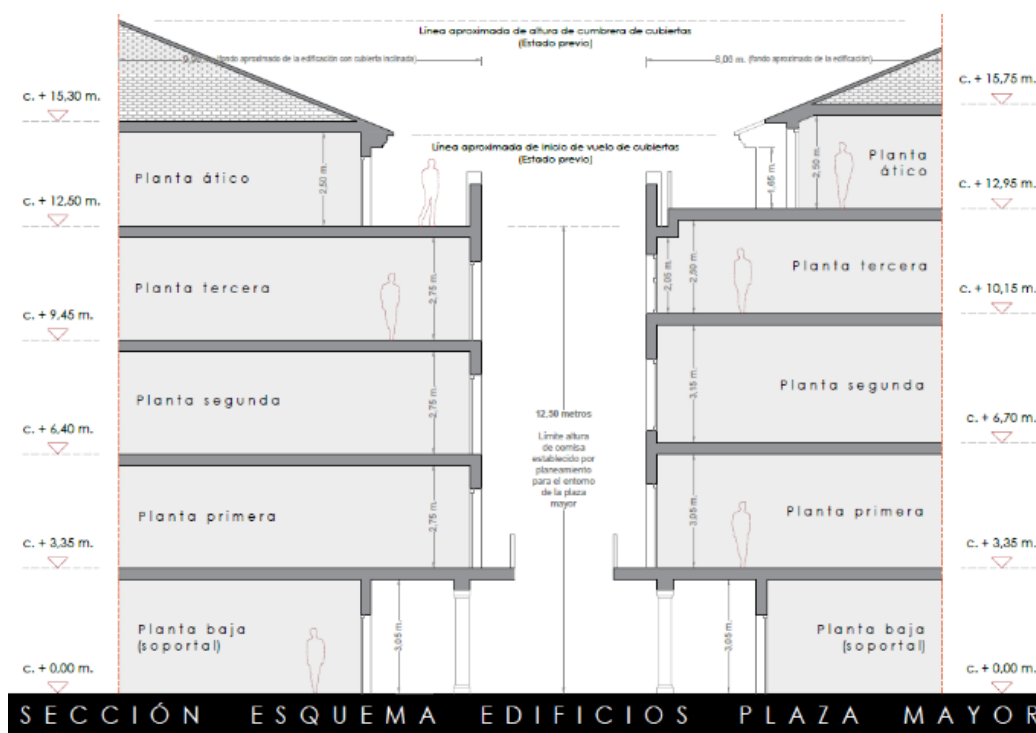
- Se permite aumentar el retranqueo de la última planta (ático) más allá de los 3 metros, incidiendo en la definición de ático establecida en el artículo 9.6.7.F).



Acta 9/2025

- Se autoriza incrementar la altura máxima de la edificación, excluido el ático, en 50 cm, afectando a los parámetros urbanísticos previstos en el artículo 12.1.11.5 para el entorno de la Plaza Mayor.

Estas determinaciones se aplican exclusivamente a la manzana 97.58.8.



La modificación propuesta no afecta ni a la clasificación ni a la calificación urbanística del suelo. Su contenido se sitúa dentro del ámbito propio de las determinaciones de la ordenación detallada, conforme a lo establecido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), no alterando tampoco la intensidad edificatoria ni los aprovechamientos máximos definidos en las Normas Urbanísticas.

La Memoria de la documentación contempla la colindancia con la denominada “Casa del Arco. Antiguo Ayuntamiento”, incluida en el Inventario de Patrimonio Cultural de Ciudad Real.

Además, se hallan en la manzana 2 inmuebles catalogados como B.I.C. en la categoría de Monumento.

Para estos últimos se define en el Catálogo de Bienes de Interés Cultural un área de protección que alcanza tanto a la manzana como a todos los espacios públicos contenidos por la línea que bordea el perímetro exterior de la misma, aparte otras condiciones citadas en los Arts. 12.1.3 a 12.1.5 de las NN.UU.



Acta 9/2025

Estas cuestiones quedan debidamente atendidas por los redactores mediante la aportación del Estudio de compactación de la manzana 97.58.8 – Volumetría y Alzados. Dicho documento analiza la aplicación de la modificación propuesta al conjunto de la manzana, examinando con mayor precisión el estado actual y el estado reformado del inmueble nº 15, objeto de la intervención de rehabilitación.

Asimismo, el Estudio de compactación da respuesta a las cuestiones planteadas por el informe de la Consejería de Cultura relativas a la intervención prevista en el inmueble sito en Plaza Mayor nº 15. En particular:

- No se propone habilitar una planta bajo cubierta, limitándose la actuación a la planta ático.
- Se prevé la retirada de la cartelería comercial distorsionadora existente.
- Se incorpora una solución de cubierta inclinada, cuya incidencia visual resulta inferior a la de una cubierta plana, evitando la aparición de muros medianeros en la percepción del frente edificatorio.

El resto de las “distorsiones” señaladas (entre otras, fractura de la línea de cornisa y duplicidad de pilastra) deberán corregirse en la fase de redacción del proyecto, al no constituir objeto de los parámetros urbanísticos establecidos en la modificación puntual.

Dado que el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real no contiene una identificación ni una distinción expresa entre las determinaciones de Ordenación Estructural (OE) y las de Ordenación Detallada (OD), la tramitación de la presente Modificación se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento (RP), correspondiendo su aprobación definitiva a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU).

Se constata que, durante su tramitación, se ha dado cumplimiento a los sucesivos epígrafes del artículo 136 del RP.

En consecuencia, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informe favorablemente la Modificación Puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, cuyo objeto es la definición del ático prevista en el artículo 9.6.7.f) y la determinación de la altura máxima de la edificación, excluido el ático, establecida en el artículo 12.1.11.5 para el entorno de la Plaza Mayor, siendo ambos parámetros urbanísticos exclusivamente aplicables a la manzana 97.58.8 y no suponiendo incremento alguno de la intensidad edificatoria respecto de las previsiones del planeamiento anterior, en fase de aprobación definitiva y conforme a lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2023, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; en el artículo 136 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; y en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación



Acta 9/2025

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

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará íntegramente en el DOCM, mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y su publicación, vigencia y efectos se ajustarán a lo establecido en los artículos 157 a 159 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con las Normas Urbanísticas modificadas, será publicado íntegramente por el Ayuntamiento de Ciudad Real en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real.

Se advierte al Ayuntamiento que, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.2 del Reglamento de Planeamiento, resulta preceptiva la aprobación, mediante acuerdo del Ayuntamiento-Pleno, de una versión completa y actualizada de las Normas Urbanísticas modificadas del Plan General de Ordenación Urbana, incorporando todas las modificaciones legalmente aprobadas desde su entrada en vigor.

Dicho texto refundido es obligatorio cuando un Plan de ordenación urbanística ha sido objeto de diez modificaciones, incluidas aquellas derivadas de determinaciones de otros instrumentos de ordenación legalmente autorizados.

Un ejemplar de la versión completa y actualizada de las Normas Urbanísticas del PGOU, junto con su documentación gráfica, deberá ser depositado en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, en aplicación del artículo 153.2 del RP.

Se recuerda igualmente la obligatoria publicación en medios electrónicos —sede electrónica o web corporativa municipal— de dicha versión completa y actualizada de las Normas Urbanísticas del PGOU, en cumplimiento del principio de acceso universal a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, mediante la publicación de sus textos normativos y documentación gráfica en las sedes electrónicas municipales, provinciales y regionales, conforme a la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística.

Al concluir la intervención, la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros no habiéndose formulado cuestión alguna en el turno de preguntas concedido al efecto por la Vicepresidenta primera.

5. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, para la modificación de la urbanización “El Bosque”, en el término municipal de Pioz (Guadalajara). Informe emitido conforme a lo previsto en el artículo 39.3, en relación con el artículo 38, apartados 1 y 3, del texto refundido de la LOTAU, así como de acuerdo con los artículos



Acta 9/2025

120.5 y 141.2, en relación con el artículo 139, apartados 1 y 2, del Reglamento de Planeamiento (Expdte. 39/25 GU).

El promotor de la actuación es el Ayuntamiento de Pioz (Guadalajara) siendo el redactor del documento técnico Alfonso Criado Ortiz de la Torre, arquitecto, suscrito en julio de 2025.

Se propone a la Comisión informar la propuesta relativa al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) de la urbanización “El Bosque”, en el término municipal de Pioz (Guadalajara), con carácter previo al dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Con carácter preliminar, y antes de abordar el análisis sustantivo de la cuestión planteada, resulta necesario delimitar el marco jurídico aplicable al supuesto objeto de informe, integrado por las disposiciones proyectadas, entre otras, el Plan de Ordenación Municipal de Pioz, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 3 de febrero de 2003.

Con fecha 15 de diciembre de 2005, la Corporación municipal, en sesión plenaria, aprobó definitivamente el documento refundido de los Planes Parciales correspondientes a las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2 y UE-3, identificadas como O.A.-1.1, O.A.-1.2 y O.A.-1.3 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz, que integran la urbanización denominada administrativamente “El Bosque”.

El objeto del Documento Refundido consistió en adaptar los citados Planes Parciales de las tres Unidades de Ejecución al Plan de Ordenación Municipal de Pioz aprobado en 2003, como consecuencia de las modificaciones puntuales que dicho instrumento introdujo en las ordenanzas reguladoras de los Planes Parciales afectados.

Los Planes Parciales correspondientes a las Ordenaciones de Actuación O.A.-1.1, O.A.-1.2 y O.A.-1.3 establecieron en su aprobación originaria la localización de las dotaciones mínimas exigidas por la normativa urbanística entonces vigente, especialmente la derivada de la Ley del Suelo aplicable en el momento de su tramitación.

Sin embargo, la refundición de dichos Planes Parciales en un único documento de ordenación dio lugar a una configuración dispersa de las parcelas dotacionales, situándose la mayor parte en los márgenes de la urbanización y presentando dimensiones insuficientes para albergar equipamientos de carácter funcional y adecuado a las necesidades del ámbito.

A continuación, la ponente expone de manera detallada el procedimiento administrativo seguido en la tramitación del presente expediente hasta la fecha.

El objeto de la actuación es la obtención de una parcela de dimensiones suficientes —aproximadamente 14.000 m²— para la implantación de un futuro Instituto de Educación



Secundaria (IES), conforme al modelo educativo 12+6, promovido por el Ayuntamiento de Pioz y ubicado en el ámbito de la urbanización “El Bosque”.

La urbanización citada no dispone en la actualidad de una parcela dotacional única que cumpla por sí sola con los requisitos dimensionales y urbanísticos necesarios para albergar un equipamiento educativo de estas características. No obstante, la suma de las superficies de las parcelas dotacionales existentes es próxima a los 14.000 m² requeridos y se dispone, además, de una parcela céntrica calificada como zona verde, con dimensiones adecuadas para posibilitar la implantación de la indicada dotación educativa.

El PERIM proyecta la reubicación parcial de la zona verde existente, de modo que una parte de dicha superficie situada en suelo urbano dentro de la urbanización “El Bosque” sea reclasificada de zona verde a dotacional educativo (DE), mientras que diversas pequeñas parcelas actualmente calificadas como dotacionales de equipamiento (DE) y distribuidas por el ámbito pasen a calificarse como zonas verdes (DV).

Esta modificación de las calificaciones urbanísticas lleva aparejada la alteración del uso del suelo de las parcelas afectadas, tanto de la parcela de origen, que pasa de zona verde a dotacional educativo, como de las parcelas de destino, que, de forma correlativa, pasan de dotacional a zona verde, manteniéndose en todo caso el equilibrio de estándares y la cuantía global de metros dotacionales previstos en el planeamiento vigente.

En este contexto, el presente PERIM tiene por finalidad articular el cambio de uso de zona verde a dotacional educativo, así como la reclasificación de determinadas parcelas dotacionales a zona verde, sin reducción del cómputo total de superficie destinada a cada tipo de dotación. Todo ello responde a la necesidad de ubicar la nueva infraestructura educativa en un entorno residencial consolidado, dotado de infraestructuras y servicios urbanos suficientes y con condiciones topográficas, geotécnicas y de accesibilidad favorables, garantizando así una implantación adecuada.

Asimismo, la posición central de la nueva parcela resultante dentro del entramado urbano contribuye a completar y reforzar la trama consolidada de la urbanización “El Bosque”, mientras que la estructura viaria existente asegura la correcta integración física, funcional y paisajística del futuro equipamiento con el tejido urbano preexistente. Asimismo, la futura parcela dotacional de equipamiento cuenta con la superficie mínima requerida para el uso educativo previsto conforme al Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

Con respecto a las características de las nuevas zonas verdes se constata que éstas cumplen los requisitos establecidos en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.

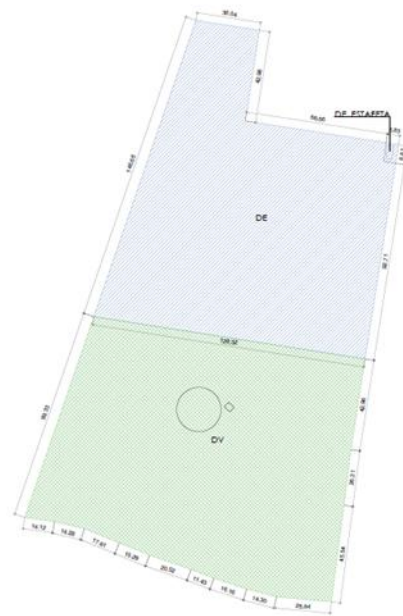
Las parcelas afectadas por el PERIM que se someten a modificación de su calificación urbanística se muestran en las diapositivas proyectadas.



Acta 9/2025



ORTOFOTO PARCELA DOTACIONAL-ZONA VERDE



PARCELA DOTACIONAL-ZONA VERDE

En el interior del ámbito del Plan Especial existen actualmente unas edificaciones correspondientes a la vivienda piloto de una promoción en curso dentro de la urbanización. Dichas edificaciones serán demolidas con el fin de adecuarse a las condiciones urbanísticas derivadas de su nueva calificación como zona verde.

Por su parte, existen otras parcelas que albergan estafetas de correos, por lo que su inclusión dentro del uso dotacional de equipamientos resulta coherente y apropiada. De este modo, la propuesta mantiene intactas las superficies dotacionales existentes, limitándose a ajustar su distribución y calificación pormenorizada en atención a las necesidades de ordenación y equilibrio dotacional del ámbito.

Asimismo, la parcela propuesta para la nueva dotación educativa fue anteriormente ocupada por una planta de hormigonado, actualmente desmantelada. El área presenta un estado de deterioro, con restos de plataformas de hormigón, cotas alteradas y escasa vegetación, circunstancias que facilitan la intervención urbanística, al permitir localizar sobre dicha superficie la nueva parcela dotacional minimizando la afección al arbolado existente y al entorno natural. Ello posibilita, además, una recuperación funcional del suelo con bajo impacto ambiental, coherente con los principios de sostenibilidad y racionalidad urbanística.

El PERIM, conforme a lo señalado en la Memoria Justificativa del documento técnico, declara que no altera la ordenación estructural (OE) establecida por el Plan de Ordenación Municipal vigente. Esta afirmación se fundamenta en que las parcelas objeto de modificación de calificación urbanística no forman parte de los sistemas generales, sino que se integran en el conjunto de las cesiones obligatorias derivadas de los estándares legales locales.



En consecuencia, las modificaciones propuestas se circunscriben exclusivamente al ámbito de la ordenación detallada (OD), afectando únicamente a la distribución interna y calificación pormenorizada de las dotaciones locales existentes, sin comprometer ni alterar la estructura territorial y funcional definida por el planeamiento general.

A su vez, el Plan Municipal asigna al suelo dotacional de equipamiento como usos característicos el uso global de equipamiento o de servicios en categoría de administrativo, club social privado, sanitario y terciario privados.

Con el PERIM propuesto se pretende adecuar los usos previstos a lo establecido en el Anexo I del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, de manera que, si bien el uso previsto para la parcela resultante es educativo (DEDU), el PERIM no limita su funcionalidad a este único destino, sino que mantiene abierto el uso característico a cualquiera de los comprendidos en el citado anexo, en cuanto vinculados al uso global de equipamiento, garantizando así la flexibilidad funcional del ámbito conforme al marco normativo.

Asimismo, se suprime toda referencia a usos de carácter privado, dado que el único uso permitido en el ámbito es estrictamente público.

En relación con las condiciones de implantación, el punto 4 de la ordenanza aplicable establece una distancia mínima a linderos definida como “la mitad de la altura del alero de la fachada correspondiente”. Esta formulación podría generar dificultades de aplicación práctica. Por ello, se considera más adecuado fijar los retranqueos mediante medidas constantes y expresadas en metros lineales, con el fin de garantizar claridad normativa y seguridad jurídica.

Respecto del punto 5, que establece una altura máxima edificable de dos plantas y 7,50 metros hasta el alero, se hace constar que, en ausencia del programa funcional del futuro Instituto de Educación Secundaria, dicha limitación podría resultar insuficiente para atender a las necesidades docentes, funcionales. En consecuencia, se propone la fijación de una altura máxima de tres plantas y 11 metros, permitiendo así una mayor adaptabilidad en la definición del proyecto de edificación.

Los puntos 6 y 7 de la ordenanza regulan los parámetros de ocupación y edificabilidad máximas. Dado que todavía no existe un diseño arquitectónico concreto, se considera conveniente ampliar dichos límites para aportar mayor flexibilidad proyectual.

Se propone una Ocupación máxima del 70 % y una Edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

Finalmente, el punto 9 establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento que, en determinadas circunstancias, podría restringir la superficie útil destinada a la edificación, comprometiendo la viabilidad funcional del equipamiento educativo. Se sugiere, por ello, que dicha exigencia se ajuste a lo establecido por la normativa sectorial específica aplicable, a fin de



optimizar el uso del suelo, asegurar la eficiencia en la distribución de espacios y evitar condicionantes desproporcionados en la implantación del centro.

En concreto, las modificaciones introducidas afectan a las Normas Urbanísticas del Documento Refundido de los Planes Parciales, y, en particular, a la Ordenanza de Equipamientos (páginas 24, 25 y 26), cuyos contenidos quedan anulados y sustituidos por la nueva redacción que se exhibe en diapositiva.

A la vista de lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 39.3 y 38 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 los artículos 120.5 y 141.2, en relación con el artículo 139, del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RP); así como en el artículo 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone la emisión de informe favorable respecto del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) presentado para la ubicación del Instituto de Educación Secundaria (modelo 12+6) en la urbanización “El Bosque”.

La innovación proyectada permite:

- Dotar al municipio de una parcela destinada a equipamiento educativo, asegurando su integración en la trama urbana y su accesibilidad por parte de la población residente.
- Preservar y potenciar el arbolado existente, incorporándolo como elemento de valor ambiental y paisajístico dentro de la ordenación propuesta.
- Aproximar las zonas verdes a las distintas áreas residenciales, configurándolas como espacios de encuentro y recreación, contribuyendo a la equidad urbanística y a la cohesión social.
- Incrementar la calidad ambiental del entorno urbano, favoreciendo estilos de vida saludables y sostenibles mediante la adecuada distribución y funcionalidad de los espacios libres.
- Reforzar el principio de justicia espacial, garantizando el acceso equitativo a los servicios, equipamientos y espacios públicos, conforme a los estándares urbanísticos legalmente establecidos.

Se recuerda, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento, que las zonas verdes deberán dotarse con el mobiliario urbano y tratamientos adecuados a su uso, así como a los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, debiendo ajardinarse al menos el 60 % de su superficie, sin perjuicio de que dicho porcentaje pueda reducirse en áreas de juego o espacios saludables.



Acta 9/2025

Asimismo, deberá tenerse en cuenta que la nueva parcela dotacional educativa deberá cumplir, como mínimo, con la reserva de plazas de aparcamiento privado establecida en el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas municipales o normativa sectorial de aplicación.

De conformidad con lo anterior, y en cumplimiento de los preceptos normativos citados, el expediente será remitido por esta Consejería al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha a los efectos de la emisión del preceptivo dictamen.

Finalmente, se hace constar que, con fecha 21 de noviembre de 2025, se publicó en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el anuncio de información pública del Modificado del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la urbanización “El Bosque” (DOCM núm. 229, de 26 de noviembre de 2025), correspondiente a una tramitación vinculada a la modificación de fecha 20 de noviembre de 2025, de la cual este Servicio de Planeamiento Municipal no tiene constancia.

En consecuencia, se requiere al Ayuntamiento de Pioz la remisión inmediata de dicha modificación, a fin de valorar su alcance con carácter previo a la remisión del expediente al Consejo Consultivo, advirtiéndose de que, en función de su contenido, podría ser necesario recabar un nuevo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tras la exposición del informe, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas sin que se plantee ningún tipo de cuestión siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

6. Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villasequilla (Toledo). Informe emitido conforme a lo previsto en el artículo 39.5, en relación con el artículo 38, apartados 1 y 3, del texto refundido de la LOTAU, así como de acuerdo con los artículos 120.3 y 141.2, en relación con el artículo 139, apartados 1 y 2, del Reglamento de Planeamiento (Expdte.2/23 TO).

Se propone a la Comisión informar el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Polígono 13 de las Normas Subsidiarias municipales del término municipal de Villasequilla, para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.5, en relación con el artículo 38, apartados 1 y 3, del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; así como conforme a los artículos 120.3 y 141.2, en relación con el artículo 139, apartados 1 y 2, del Decreto 248/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; y al artículo 9.1.k) 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.



Acta 9/2025

Se exhibe en diapositiva el marco jurídico, no exhaustivo, aplicable, compuesto, entre otros, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villasequilla, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de noviembre de 1995.

El promotor es el Ayuntamiento de Villasequilla mediante providencia de Alcaldía de 12 de marzo de 2020, dictada con el objeto de legalizar la situación urbanística existente.

El documento técnico ha sido redactado por Alfonso Asperilla López, arquitecto, con fecha 11 de marzo de 2020. Con posterioridad se han presentado sucesivas versiones del documento.

El documento más reciente incorporado al expediente es el “Proyecto de soterramiento de redes de distribución y conexiones individuales en la Calle Huerta”, suscrito por Víctor Manuel García Molina, ingeniero industrial de los Servicios de la Diputación Provincial de Toledo.

La ponente procede a exponer los trámites administrativos seguidos en el procedimiento, pasando, con posterioridad a informar sobre el ámbito y objeto de la actuación.

Según se desprende del Informe municipal sobre la no generación de plusvalías, el Polígono de Actuación Urbanística (PAU) nº 13 se encuentra definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villasequilla, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en 1995.

Durante los años 1998 y 1999 dicho ámbito fue objeto de diversas obras de urbanización, mediante las cuales se fueron dotando las parcelas existentes de los correspondientes servicios urbanos, efectuándose asimismo cesiones de viario público derivadas de la interpretación operativa de las citadas Normas Subsidiarias.

No obstante, la ejecución de estas actuaciones se llevó a cabo sin la tramitación administrativa preceptiva, omitiéndose los procedimientos de aprobación y desarrollo exigidos por la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

A fin de regularizar y legalizar la actuación urbanizadora realizada, el Ayuntamiento ha promovido la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), instrumento destinado a restablecer la conformidad jurídica y urbanística del ámbito.

En el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el suelo afectado por el PERI se clasifica como “suelo urbano” y se ordena como “zona del casco”. Por su parte, las Normas Generales de Ejecución en Suelo Urbano (pp. 21-34) establecen en su epígrafe 2.3, relativo al “Suelo sin derechos consolidados”, que tienen tal consideración “los terrenos incluidos en polígonos de actuación definidos por las propias Normas”, circunstancia que resulta plenamente aplicable al ámbito del Polígono de Actuación Urbanística (PAU) nº 13.

En el Capítulo 4, “Condiciones para los Polígonos de Actuación en Suelo Urbano”, las Normas Subsidiarias establecen los criterios generales de obligado cumplimiento para dichos ámbitos



(artículo 4.1). Por su parte, el artículo 4.2, “Condiciones particulares para cada polígono”, determina para el Polígono 13 la exención del deber de cesión del 10% de la superficie bruta, previsión que debe entenderse asimilable a la regulación contenida en el artículo 18.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LESURU 2015), relativo al “porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación” como criterio para la determinación de los deberes legales vinculados a las actuaciones de transformación urbanística.

Resulta de aplicación directa la Disposición Transitoria Tercera, relativa al régimen urbanístico del suelo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU). Su apartado 1 establece que el régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley se regirá por las reglas contenidas en dicha disposición. En particular, para el suelo clasificado como urbano, su apartado 1.3.c) dispone que, en los municipios que cuenten con Normas Subsidiarias que no prevean suelo apto para urbanizar o bien con Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, serán de aplicación las siguientes reglas:

«Cuando los terrenos de suelo urbano estén incluidos en unidades de actuación, el régimen aplicable será el previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el establecido en el propio planeamiento.»

Esta previsión reviste especial relevancia para el Polígono de Actuación Urbanística (PAU) nº 13, dado que:

- el ámbito se encuentra clasificado como suelo urbano,
- está incluido expresamente en un polígono de actuación delimitado por las NNSS,
- la actividad de ejecución debe realizarse conforme al régimen de programación previsto en la normativa autonómica vigente,
- pero el deber de cesión dotacional aplicable no es el general del artículo 69 TRLOTAU, sino el previsto en las propias Normas Subsidiarias, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1.3.c), regla 2.ª.

No obstante, en lo que respecta a la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, resulta de aplicación la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU, que establece que el régimen de participación previsto en el texto refundido:

«será de aplicación a aquellas actuaciones urbanizadoras cuyos programas no hubieran sido aprobados y adjudicados a la fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.»

Dado que nunca se aprobó ni adjudicó programa de actuación urbanizadora alguno relativo al PAU nº 13, pese a la ejecución material de obras de urbanización en los años 1998 y 1999, se derivan las siguientes consecuencias jurídicas:



Acta 9/2025

- el ámbito no consolidó derechos urbanísticos en materia de participación en plusvalías;
- la regularización debe realizarse mediante PERI, ajustándose al régimen vigente del TRLOTAU en materia de deberes y cargas;
- solo se exceptúa lo relativo al deber de cesión dotacional, respecto del cual rige la Disposición Transitoria Tercera.

En consecuencia, el régimen jurídico aplicable a la participación en plusvalías en el ámbito del PAU 13 es el vigente en el TRLOTAU, por mandato expreso de la Disposición Transitoria Segunda, resultando inaplicable el régimen previsto para la actuación urbanizadora en las Normas Subsidiarias.

A tales efectos, resulta plenamente aplicable el artículo 69.2.2 TRLOTAU, que regula el suelo urbano de reserva. El precepto establece que los terrenos quedan:

- vinculados al proceso de urbanización y edificación,
- en régimen de obras públicas ordinarias, conforme al artículo 129 TRLOTAU,
- siendo de aplicación los derechos y deberes previstos en los artículos 50 y 51,
- en los términos que precise el planeamiento.

El artículo determina expresamente el régimen de cesiones en estos ámbitos, disponiendo que:

“se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo al que se refiere la letra c) del artículo 69.1.2.b)”.

Dicho precepto establece que, para municipios con población de derecho hasta 10.000 habitantes, la cesión será “un porcentaje entre el 5 % y el 10 %, que deberá concretar el Ayuntamiento en función de la memoria de viabilidad económica de la actuación”, destinándose en todo caso dicho suelo al patrimonio público de suelo.

Asimismo, el propio artículo prevé que podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio «estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.»

En el caso que nos ocupa, dicho extremo ha sido acreditado mediante el Informe municipal de no generación de plusvalías, certificado por la Secretaría municipal en fecha 3 de abril de 2025, lo cual habilita al Ayuntamiento para eximir la cesión del porcentaje de aprovechamiento lucrativo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de deberes urbanísticos que resulten exigibles.

En consecuencia, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informe favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Polígono 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villasequilla (provincia de Toledo), instrumento que incide de manera esencial en la urbanización de la Calle Huerta y de los ámbitos aledaños del centro urbano, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 39.5, en



Acta 9/2025

relación con los apartados 1 y 3 del artículo 38, 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; así como conforme a lo dispuesto en los artículos 120.3 y 141.2, en relación con los apartados 1 y 2 del artículo 139, del Decreto 248/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; y al artículo 9.1.k) 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 advierte al Ayuntamiento que, en cumplimiento del Requerimiento de Subsanación formulado por la Consejería de Fomento en fecha 10-03-2023, deberá recabarse un nuevo informe de la Consejería de Bienestar Social, una vez se acredite documentalmente el cumplimiento íntegro de las condiciones de accesibilidad establecidas en el informe emitido por el Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras el 17-11-2022, de conformidad con la normativa sectorial vigente.

Con el propósito de facilitar la correcta aplicación del CTE DB-SUA y asegurar su coherencia con la Orden TMA/851/2021 —pendiente aún de valoración por la Consejería de Bienestar Social, se incorpora anexo gráfico de apoyo, destinado a garantizar una adecuada definición del Proyecto de Ejecución de Urbanización.

Asimismo, se hace constar que, a efectos de garantizar la plena vigencia de la normativa urbanística municipal, se ha verificado que las Normas Subsidiarias de Villasequilla (NNSS, tipo A) fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de noviembre de 1995, acuerdo publicado en el DOCM nº 14, de 21-03-1996. A tal fin, deberá acreditarse ante el Servicio de Planeamiento Municipal (SPM) la publicación íntegra de dichas NNSS en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo (BOPT), en aplicación del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre), en vigor desde el 18 de octubre de 2004, a fin de justificar su plena vigencia y eficacia normativa.

Una vez finalizada la exposición del informe, la Vicepresidenta primera otorga a los miembros turno de preguntas, no planteándose ninguna cuestión, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

7. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la modificación de alineaciones en la parcela sita en la Plaza Santiago Caballeros, n.º 1, en el Casco Histórico de Toledo.

Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Expdte. 30/25 TO).

El promotor de la actuación es el Ayuntamiento de Toledo, el proyectista Emilio León Alonso Gómez, arquitecto. El documento objeto de informe está fechado en julio de 2025.

Se procede a informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el expediente relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora promovido para la



Acta 9/2025

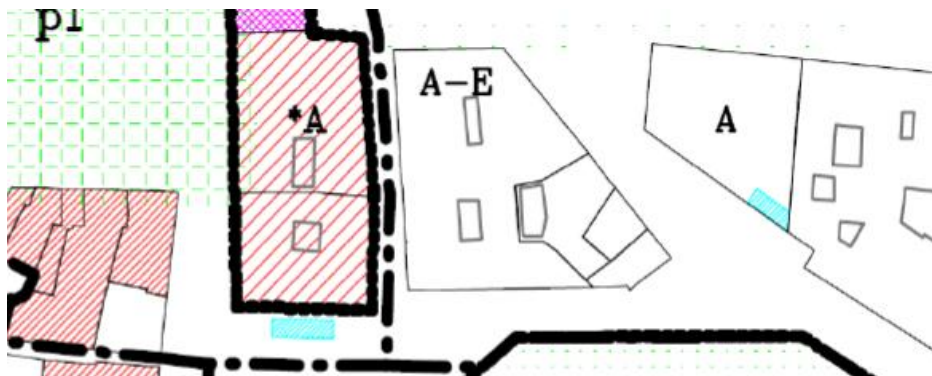
modificación de alineaciones en la parcela 28282-04, correspondiente al inmueble situado en Plaza Santiago Caballeros número 1, en el término municipal de Toledo, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 69.1.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.

Se muestra en diapositiva el marco jurídico aplicable, conformado entre otros, por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, aprobado en el año 1986 y por el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, aprobado definitivamente el 17 de febrero de 1997.

Se proyecta en diapositiva la tramitación seguida hasta la fecha del expediente.

El objeto del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) consiste en regular y actualizar la ordenación detallada de la Manzana Catastral 28282, mediante la actuación sobre el inmueble sito en Plaza Santiago Caballeros número 1, en el Casco Histórico de Toledo.

El Plan Especial del Casco Histórico de Toledo, integrado en el PGOU de 1986, presenta un error gráfico que identifica como viario público un ámbito que, en realidad, corresponde a un espacio de propiedad privada. El presente PERI tiene por finalidad garantizar la coherencia entre la ordenación urbanística y la realidad física y jurídica del suelo, evitando la necesidad de proceder a su expropiación y de ejecutar obras de urbanización no exigibles en el ámbito afectado.



La redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) mantiene inalterados los criterios urbanísticos vigentes, ratificando la edificabilidad previamente reconocida en la Modificación Puntual número 8 del PGOU, cuya anulación se produjo por la ausencia del informe previo favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Asimismo, el PERIM no comporta reclasificación alguna de los terrenos, ni introduce modificaciones en las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana, limitándose exclusivamente a la adaptación de su ordenación detallada.

La parcela objeto del presente PERIM se localiza en el número 1 de la Plaza Santiago Caballeros, en el ámbito del Casco Histórico de Toledo.



La manzana a la que pertenece la parcela objeto de actuación, junto con otras tres parcelas colindantes, presenta una superficie de 1.364,75 m², conforme a la medición efectuada sobre los planos catastrales. La parcela afectada, de configuración triangular y actualmente no edificada, dispone de una superficie real de 106,70 m², distinta de los 100 m² consignados en la ficha catastral.

El resto de la manzana se encuentra totalmente edificada, presentando la parcela 28282-01 una edificación de cuatro plantas, y las parcelas 28282-02 y 28282-03, edificaciones de tres plantas.

Las calles limítrofes han sido urbanizadas, manteniéndose los cerramientos existentes, sin ajustarse a las alineaciones previstas en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT), cuya corrección constituye el objeto del presente PERI.

La parcela 28282-04 presenta una diferencia de cota total de 5,30 metros entre sus extremos.

El objeto de la actuación consiste, por tanto, en reconocer la esquina inferior como espacio de propiedad privada y corregir la alineación inferior, dado que el cerramiento existente no se corresponde con la alineación prevista en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT) ni con la configuración formal de la manzana.

Esta configuración física y las diferencias de cota existentes justifican la necesidad del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), que propone la regularización de las alineaciones en concordancia con la realidad física y topográfica del terreno.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo clasifica el inmueble como Suelo Urbano Consolidado, adscribiéndolo a la ordenanza 1A.

El PECHT asigna a la manzana en la que se ubica la parcela objeto del presente PERIM los usos Administrativo (clave A) y de Equipamiento Social y Recreativo (clave E), con ocupación total de la parcela. No obstante, a la parcela 28282-04 se le atribuye el uso Residencial.

Por ello, se propone la modificación de las alineaciones de la manzana en la esquina correspondiente a la parcela 28282-04. Con dicha modificación se evitan diversos efectos derivados del mantenimiento del error gráfico del PECHT, entre los que destacan los siguientes:

- En el supuesto de mantener la clasificación de dicha esquina como viario público, sería necesaria la obtención del espacio mediante expropiación, lo que implicaría el pago del justiprecio correspondiente al terreno afectado.
- Una vez obtenida la titularidad pública del suelo, deberían ejecutarse las obras de urbanización del ámbito, lo que exigiría la construcción de un muro de contención en el nuevo frente del terreno, con un coste significativo derivado de los desniveles superiores a tres metros de altura existentes.



- Tras la ejecución del muro, sería asimismo necesario modificar la ordenación del espacio público existente en dicha esquina, con las correspondientes adaptaciones derivadas de la nueva configuración del ámbito.

El documento técnico incorpora en su Anexo I, el acuerdo de la cesión que fue satisfecha mediante el pago correspondiente el día 8 de agosto de 2014. Por tanto, no procede realizar nueva cesión ni valoración adicional, ya que se trata de una regularización gráfica de una situación previamente resuelta, tanto técnica como jurídicamente.

A su vez el Anexo III de la memoria contiene la renuncia expresa por parte de la propietaria de la parcela, D. Yolanda Serrano González, manifestando la negativa de cualquier reclamación relativa a las diferencias que pudieran existir entre el pago efectuado en su momento (año 2013) en concepto de cesiones y aprovechamientos, y la valoración actualizada y ejecutada en el presente documento.

Según el Informe de valoración de monetización por el incremento de aprovechamiento, incluido en el Anexo I del documento técnico aportado, el incremento debido a la incorporación de la esquina inferior al viario público se cuantifica en 69,04 m².

Según el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Toledo de 2 de junio de 2010, el incremento se debe calcular sobre el 38% del total para Viviendas Privadas, por lo que el incremento será de 26,23 m².

Para el cálculo del precio mínimo del suelo municipal, se emplea la tabla de valores del Acuerdo anterior, la cual refleja como valor de suelo para edificación residencial plurifamiliar en la zona del Casco Histórico de Toledo, se establece en 750 €/m²c.

Teniendo en cuenta lo anterior, la valoración del incremento de aprovechamiento que debería monetizarse según la "Descripción y justificación de la Ordenación Detallada" incluida en el texto del PERI (0,38 x 69,04m²) ascendiendo a un total de 19.675,90 €.

Sin perjuicio de lo anterior, y conforme a la normativa vigente en materia de valoración de cesiones, resulta de aplicación lo establecido en los artículos 69 y 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLAUT), que disponen que las cesiones obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento urbanístico deben calcularse sobre la diferencia entre el aprovechamiento preexistente y el resultante, en los términos fijados por la legislación vigente, dando lugar a las determinaciones reflejadas en la Figura 9 – Justificación de cesiones

No obstante, la materialización de dichas cesiones en complejo inmobiliario resulta inviable, tanto por la tipología edificatoria existente como por la naturaleza de la operación de reforma interior, unido a la configuración específica de la parcela y a la exigua superficie resultante. Ello impide su cesión en forma de suelo urbanizado, así como la entrega de superficie edificada



Acta 9/2025

equivalente en valor dentro del mismo ámbito, conforme a lo previsto en el artículo 69.1.3 del TRLOTAU.

En consecuencia, la necesidad de someter el presente expediente a informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo obedece exclusivamente a la propuesta de monetización de las cesiones dotacionales urbanísticas derivadas del incremento de aprovechamiento, en los términos expresamente contemplados en el artículo 69.1.3 del TRLOTAU.

De conformidad con lo previsto en el artículo 69.1.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), la sustitución monetaria del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico requiere, además del informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, su valoración conforme a los criterios establecidos en el artículo 70.4 del TRLOTAU, así como el informe técnico favorable previo emitido por los servicios municipales competentes.

Consta en el expediente informe técnico emitido en sentido favorable el 25 de julio de 2025 por la Jefa de Área del Ayuntamiento de Toledo.

El artículo 70.4 del TRLOTAU establece que, en suelos urbanos con destino dotacional público no incluidos en unidades de actuación, el planeamiento deberá asignar un aprovechamiento urbanístico equivalente a la media ponderada de las edificabilidades correspondientes al uso predominante en la Zona de Ordenación Urbanística afectada.

En el presente caso, y según consta en la documentación técnica, el uso predominante en el Casco Histórico de Toledo es el residencial, resultando una edificabilidad media ponderada de 3,0355 m²c/m²s, conforme a la justificación recogida en la memoria.

Sobre dicha edificabilidad se aplica el valor de repercusión del suelo del uso predominante, calculado mediante el método residual estático, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), relativo a la valoración del suelo urbanizado no edificado.

De acuerdo con el anexo técnico del PERI, la aplicación de este método arroja un valor de repercusión del suelo de 68,35 €/m², que, multiplicado por la edificabilidad media ponderada de 3,0355 m²c/m²s, determina un valor unitario de 207,47 €/m²s.

Considerando que la superficie de cesión dotacional obligatoria asciende a 26,23 m²s, el valor económico a satisfacer por la sustitución del deber de cesión se cifra en 5.443,09 euros, conforme al siguiente cálculo: 207,47 €/m²s × 26,23 m²s = 5.443,09 €.

A la vista de los antecedentes y fundamentos expuestos, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de informe favorable al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) promovido para la modificación de alineaciones en la



parcela 28282-04, correspondiente al inmueble sito en Plaza Santiago de los Caballeros número 1, en el Casco Histórico de Toledo, de conformidad con el artículo 69.1.3 del TRLOTAU.

La propuesta de sustitución del deber de cesión urbanística por su equivalente económico se encuentra debidamente justificada, habida cuenta de la imposibilidad material de formalizar la cesión en suelo dotacional dentro del ámbito, debido a la configuración parcelaria y a la exigua superficie disponible.

Tampoco resulta viable su ejecución mediante la entrega de superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico situado en el mismo ámbito, al no poder materializarse físicamente el aprovechamiento generado.

El importe resultante de la monetización asciende a 5.443,09 euros, correspondiente a la suma del proceso de monetización de las cesiones dotacionales urbanísticas, calculado conforme al método residual estático y en aplicación del artículo 37.1 del TRLSRU.

Dicho importe deberá integrarse en el Patrimonio Público de Suelo del Ayuntamiento de Toledo, con destino a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la mejora de infraestructuras urbanas, en los términos establecidos en el artículo 69 del TRLOTAU, correspondiendo al Ayuntamiento garantizar su correcta afectación.

No obstante, durante el análisis técnico del expediente se han identificado determinadas incorrecciones que deberán ser objeto de subsanación previa a la aprobación definitiva del instrumento.

En la página 28/45 de la memoria, se ha constatado que, para la estimación del valor en venta, se han empleado testigos correspondientes a inmuebles con uso hotelero y mixto, lo cual no se ajusta al uso residencial objeto de valoración, contraviniendo lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011).

Dicho precepto exige que los inmuebles seleccionados como comparables mediante el método de comparación presenten condiciones de semejanza o equivalencia básica, especialmente en cuanto a uso, localización, superficie, tipología, antigüedad y estado de conservación. Únicamente se admite la utilización de testigos de uso distinto cuando se justifique la existencia de una identidad de razón desde la perspectiva del comportamiento del mercado, circunstancia que no ha quedado acreditada en la documentación analizada.

Asimismo, el propio artículo prevé que, en ausencia de comparables estrictamente equivalentes, deberán aplicarse técnicas de homogeneización de precios, mediante coeficientes correctores objetivos y debidamente justificados, acompañados de respaldo documental suficiente. En el caso presente, no consta la aplicación ni la justificación de dichas homogeneizaciones, lo que exige una revisión y corrección de la metodología empleada en la estimación del valor de mercado.



Acta 9/2025

Finalmente, se propone asimismo al Ayuntamiento que proceda a la actualización del cuadro indicativo de valores de repercusión del suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 75.2 del TRLOTAU, el cual dispone que los municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión del suelo, expresivo de los precios máximos que el Ayuntamiento prevé satisfacer por la adquisición o expropiación de suelo destinado al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores deberán calcularse conforme a la legislación estatal sobre suelo, previo informe de la Administración tributaria competente. Si dicha Administración informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a efectos de gestión y valoración urbanística, no procederá la aprobación del referido cuadro, pudiendo la persona titular de la Alcaldía ordenar la utilización de la citada ponencia con los fines expresados.

Tras la exposición, se abre turno de preguntas en el cual D. Ángel Aulló pregunta si el importe que se monetiza corresponde exclusivamente a la cesión dotacional. La ponente indica que el objeto de la Comisión es informar exclusivamente la monetización de la cesión de suelo dotacional, no el de participación en las plusvalías, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 del TRLOTAU.

No planteándose más cuestiones, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta.

8. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para cambio de uso de la parcela R4C de “La Legua” en el municipio de Toledo. Informe emitido conforme a lo previsto en el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU, así como de acuerdo con el artículo 141.2, en relación con el artículo 138, apartado 1, punto 3º, del Reglamento de Planeamiento (Expdte.36/25 TO).

La promotora de la actuación es Inmobiliaria de Vistahermosa SA, el proyectista José Germán Marcos Rubinat, arquitecto. Es objeto de informe el documento fechado en junio de 2025.

Se proyecta en diapositiva el marco normativo aplicable al supuesto que se informa, entre otros, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo ya citado en el punto anterior.

Es objeto del Plan Especial el cambio de uso de la parcela R4C de la urbanización La Legua en Toledo de una superficie de 29.145,12 m² y actualmente destinada a uso terciario, para su transformación en uso residencial plurifamiliar.

La parcela forma parte del suelo urbano consolidado, tras la ejecución y recepción de las obras de urbanización de la Unidad Urbanística 29 (UU-29), si bien carece de edificación alguna. Le resulta de aplicación la Ordenanza 26. Sector Urbano de La Legua (UU-29) del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo vigente.

El cambio de uso se justifica por la excesiva concentración de suelo terciario o dotacional privado existente en el ámbito, cuya materialización resulta inviable, y por la necesidad actual de vivienda, todo ello sin incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico.



Acta 9/2025

Asimismo, la propuesta aumenta las dotaciones tanto del ámbito como del Ayuntamiento, mejorando la ordenación vigente.

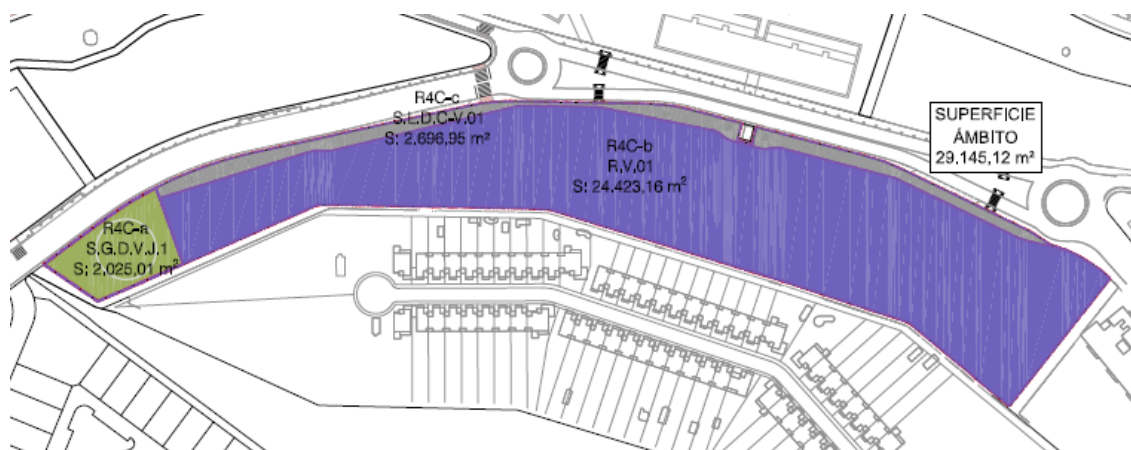
Como consecuencia de dicho cambio de uso, la parcela R4C se dividirá en tres nuevas parcelas:

- Una parcela de 2.025,01 m², destinada a sistema general de zona verde, necesario por la implantación del uso residencial.
- Una parcela de 24.423,16 m², en la que se materializará la edificabilidad residencial, y
- Una parcela de 2.696,95 m², destinada a sistema local de comunicaciones, absorbente de las plazas de aparcamiento generadas por la nueva superficie residencial.

Se prevé además la creación de una ordenanza específica para la parcela, cuyo uso principal será el residencial plurifamiliar, uso ya contemplado en otras parcelas de la urbanización La Legua.

El PERIM modifica la ordenación estructural, al incorporar un nuevo sistema general, por lo que, conforme a los apartados 3 y 4 del artículo 38 del TRLOTAU, requerirá informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En todo caso, según la documentación presentada, el ámbito de actuación dispone de una infraestructura suficiente para atender las nuevas necesidades generadas, de modo que las obras previstas se limitan a actuaciones de adecuación y conexión, propias de la posterior ejecución edificatoria. A tales efectos, el PERIM incluye en su Anexo V la descripción de las obras de acondicionamiento del viario, acometidas y jardinería, con un presupuesto de ejecución material de 302.379,84 euros.



De acuerdo con el planeamiento vigente, la edificabilidad de uso terciario asignada a la parcela R4C asciende a 15.239 m²c.



Acta 9/2025

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

De manera que el aprovechamiento tipo del ámbito, conforme al planeamiento vigente, sería de 21.029,82 ua, mientras que el aprovechamiento propuesto por el PERIM para el uso residencial plurifamiliar sería de 18.225 ua.

Por tanto, la modificación del uso de la parcela R4C propuesta en el PERIM no genera incremento de aprovechamiento lucrativo, de conformidad con los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento vigente.

Respecto a los sistemas generales, de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento (RP), deberá reservarse, como mínimo, 15 m² de sistemas generales de zonas verdes (SGZV) por cada 100 m²c de edificabilidad residencial prevista en municipios de más de 10.000 habitantes, como es el caso.

Dado que el incremento de edificabilidad residencial previsto en el PERIM asciende a 13.500 m²c, resulta necesaria una superficie mínima de SGZV de 2.025 m².

La parcela R4C, destinada a sistema general de zona verde, cuenta con una superficie de 2.025,01 m², por lo que la reserva prevista en el PERIM cumple plenamente con lo establecido en el artículo 19 RP, además de atender a las determinaciones del artículo 24 RP.

En cuanto a los sistemas locales, de acuerdo con los antecedentes recogidos en la memoria informativa, los solares objeto del PERIM se transformaron en suelo urbano consolidado mediante un Plan Parcial incluido en un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Toledo el 30 de diciembre de 1999, en cuyo marco se efectuaron las cesiones obligatorias y gratuitas.

Con posterioridad, se han aprobado tres modificaciones puntuales del referido Plan Parcial y, tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 28 del PGMOU de Toledo, se han aprobado igualmente dos Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora, los cuales han supuesto un incremento de las cesiones de zona verde y dotacional público en el ámbito de la UU.29 (La Legua) de 18.090,74 m² y 16.876,88 m², respectivamente.

Según el apartado 1.3 de la memoria informativa, dicho aumento de dotación pública sería equivalente al mínimo necesario para ejecutar 493 viviendas adicionales sobre las 1.449 inicialmente planificadas, tomando como referencia la superficie media consumida de 20 m² por cada 100 m² de edificación. En consecuencia, se afirma que la admisión del uso residencial en la parcela no exigiría nuevas cesiones de sistemas locales, por encontrarse dichos mínimos ya ampliamente cumplidos.



No obstante, resulta necesario justificar expresamente que las dotaciones locales de zonas verdes y equipamientos existentes en el ámbito de La Legua cumplen los estándares mínimos de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU, dado que, conforme a su disposición transitoria cuarta, toda innovación de los planes e instrumentos urbanísticos debe adaptarse a las determinaciones y al contenido de dicha ley. Esta observación resulta especialmente relevante respecto del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado el 30 de diciembre de 1999, cuyas determinaciones deben ser verificadas frente a la legislación actualmente vigente.

En el apartado 4.2 de la memoria justificativa se insiste en que, al no modificarse la edificabilidad lucrativa total, el PERIM no exige la realización de nuevas cesiones de suelo dotacional. No obstante, debe recordarse que las cesiones dotacionales vinculadas al uso terciario no son equivalentes a las exigibles para el uso residencial, por lo que se reitera la necesidad de justificar el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana previstos en el TRLOTAU, a fin de garantizar la adecuación plena de la innovación propuesta al marco normativo vigente

Respecto a la cesión de vivienda protegidas, de acuerdo con el informe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, de 19 de marzo de 2025, “aunque la reserva del 10 % de edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se establece en el artículo 24.3 del TRLOTAU para las actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, siempre que tengan la naturaleza de actuaciones urbanizadoras, se estima que en este caso sí procede establecer dicha reserva, que la ley fija como mínima, puesto que la operación interior deriva de la ejecución de un desarrollo urbanístico, aun cuando en este momento no se plantee la ejecución de una actuación urbanizadora”.

En consecuencia, de los 13.500 m²c de edificabilidad residencial plurifamiliar asignados a la parcela, se reservarán 1.350 m²c para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

No obstante, debe recordarse que, conforme al artículo 20.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la reserva de suelo para vivienda sujeta a protección pública debe comprender, como mínimo:

- El 40 % de la edificabilidad residencial prevista en suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización.
- El 20 % de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Por tanto, aunque en este caso se justifique la aplicación del 10 % mínimo previsto en el TRLOTAU, resulta necesario considerar el marco estatal y delimitar adecuadamente la naturaleza de la actuación a efectos de determinar qué porcentaje resulta exigible en términos de reserva obligatoria para vivienda protegida.



Acta 9/2025

En cuanto a plazas de aparcamiento, con motivo del incremento del uso residencial, resulta necesaria la ampliación del número de plazas de aparcamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento (RP), que exige un mínimo de 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable para uso residencial, es decir, el doble del estándar aplicable al uso terciario previsto con anterioridad.

El PERIM propone la incorporación de 69 nuevas plazas de aparcamiento en la parcela, la cual se califica como sistema local dotacional de comunicaciones. En consecuencia, el número de plazas públicas previstas cumple el estándar mínimo exigido en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento (RP).

De acuerdo con 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 en espacios públicos urbanizados, deberá reservarse una plaza accesible por cada cuarenta o fracción. Dado que el PERIM contempla 69 plazas, corresponde reservar 2 plazas accesibles, que efectivamente se incluyen en la propuesta.

Asimismo, conforme a la disposición adicional primera del Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba la ITC BT-52 “Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos”, deberá instalarse al menos una estación de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento, o fracción.

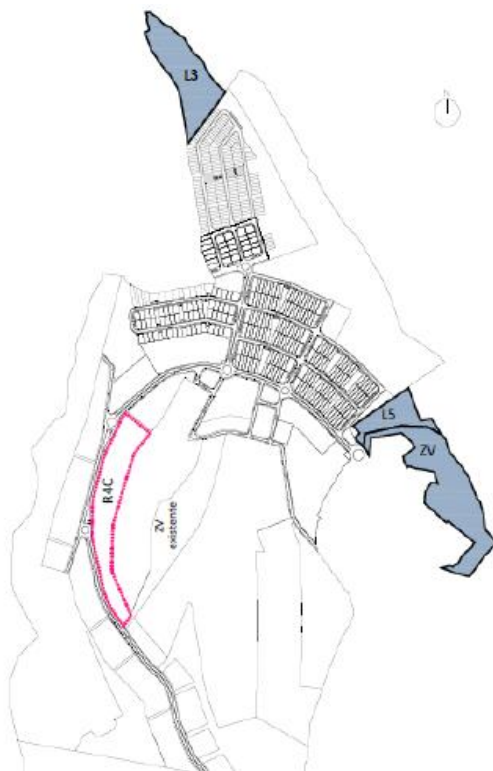
Asimismo, según el informe emitido el 19 de marzo de 2025 por la Jefa del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, se propone, como actuaciones complementarias al PERIM, lo siguiente:

- La incorporación a las cesiones municipales de la parcela L3, clasificada como suelo rústico y situada fuera del ámbito de actuación, con una superficie de 26.022,80 m², ubicada al norte de la UU.29, en la que actualmente se localizan depósitos de agua, para su destinación como sistema dotacional de infraestructuras.
- La cesión y ajardinamiento de la parcela L5, igualmente exterior al ámbito, con una superficie de 11.260,54 m², descontando el parque infantil y la pista deportiva ya ejecutados, a fin de su destinación como sistema dotacional de zonas verdes.
- El ajardinamiento de una parcela de zona verde situada al este de la segunda fase del PAU de Los Cigarrales de Vistahermosa, con una superficie de 37.155 m², ya cedida al Ayuntamiento y que, catastralmente, forma parte de la misma parcela que la L5.

Estas actuaciones se incorporan como aportaciones adicionales de mejora del sistema dotacional municipal, vinculadas a la operación interior objeto del PERIM.



Acta 9/2025



Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informe el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) para el cambio de uso de la parcela R4C de la urbanización La Legua en Toledo, en fase de concertación interadministrativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 141.2 y 138.1 del Reglamento de Planeamiento, así como en el artículo 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con las siguientes observaciones:

- Promotor del PERIM. Conforme al artículo 38.1 del TRLOTAU y al artículo 137 del Reglamento de Planeamiento, solo la Administración, de oficio, puede promover Planes Especiales de Reforma Interior con independencia y anterioridad a los Programas. En consecuencia, el promotor del PERIM debe ser necesariamente el Ayuntamiento.
- Reserva para vivienda protegida. De acuerdo con el artículo 20.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la reserva de suelo para vivienda sujeta a protección pública, si procede al considerar que la operación interior deriva de la ejecución de un desarrollo urbanístico, aun cuando en este momento no se plantee la ejecución de una actuación urbanizadora, debe comprender, como mínimo, los terrenos necesarios para materializar el 20 % de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizado. En consecuencia, debe revisarse la reserva para vivienda protegida prevista en el PERIM, por resultar inferior al estándar legal.



Acta 9/2025

- Aprovechamiento tipo. Conforme al artículo 32.1 del Reglamento de Planeamiento, debe justificarse que el aprovechamiento tipo entre áreas de reparto con un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no excede del 15 %, circunstancia que no consta acreditada en la documentación examinada.
- Definiciones en las Normas Urbanísticas. Las Normas Urbanísticas del PERIM reproducen conceptos ya definidos en el planeamiento municipal vigente (“solar”, “alineaciones oficiales”, “parcela edificable”, etc.). No resulta necesario incorporarlos nuevamente y, de mantenerse, deberá garantizarse su plena correspondencia con las definiciones del Plan General.
- Compatibilidad de usos. Debe revisarse la previsión contenida en las Normas Urbanísticas relativa a la posibilidad de implantar uso terciario y equipamiento privado como usos compatibles con el residencial plurifamiliar “incluso en parcela única”, por incompatibilidad con la parcelación definida en el PERIM.
- Ficha de gestión. Debe incorporarse en la documentación del PERIM la ficha de gestión del ámbito, de acuerdo con el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento, a efectos de homogeneizar el contenido de los planes municipales.
- Plazas de aparcamiento y recarga eléctrica. Deberá instalarse, como mínimo, una estación de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento o fracción, conforme a la normativa sectorial vigente.
- Número de sistemas locales de aparcamiento. En el apartado 1.1 de la memoria justificativa se mencionan “dos” sistemas locales dotacionales viarios con 69 plazas de aparcamiento, cuando solo existe uno, por lo que debe corregirse.
- Cesiones de las parcelas L3 y L5 y ajardinamientos exteriores al ámbito. Las cesiones de las parcelas L3 y L5, así como el ajardinamiento de esta última y de otra parcela de zona verde exterior al ámbito, no constituyen obligaciones impuestas por la legislación urbanística vigente. El propio documento las califica como “propuestas”, por lo que, si se consideran procedentes, deberá concretarse su finalidad en relación con los objetivos del PERIM y justificarse su inclusión en su ámbito.

En caso contrario, tales actuaciones deberán formalizarse mediante un convenio independiente, ajeno al contenido propio del Plan Especial, y el planeamiento vigente deberá modificarse, en su caso, a través del instrumento adecuado para habilitar la actuación que corresponda

Estas cuestiones deberán ser atendidas y corregidas en la documentación del PERIM a fin de garantizar su adecuación al ordenamiento urbanístico vigente.

Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, deberá remitirse el expediente completo a esta Dirección General, por cuanto el plan afecta tanto a la ordenación detallada como a la ordenación estructural, solicitando el informe previo y vinculante previsto en el



artículo 38.4 del TRLOTAU y en el artículo 139.2, al que remite el artículo 141.2, del Reglamento de Planeamiento.

Tras el informe se concede turno de preguntas durante el cual D. Angel Aulló solicita aclaración respecto a la posible necesidad de justificar la reserva dotacional indicando la ponente que se va a requerir la justificación, es probable que el ámbito esté sobredimensionado con lo cual es posible que no precise reservas locales, si bien, en cualquier caso, debería justificarlo.

Por su parte, D. Emilio Díaz Bravo hace referencia a las cesiones no obligatorias a que alude el informe de la arquitecta municipal, a lo cual la ponente indica que no derivan del cumplimiento de la normativa, sino que son extras y deben estar motivados y alineados con los objetivos del plan especial.

Finalizado el turno de preguntas, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta.

Se hace constar que siendo las 12:00 horas, iniciada la exposición del punto nº 9 del orden de día, abandona la sesión D. Félix Ruiz Rabadán no tomando parte en la adopción del acuerdo.

9. Desclasificación del Sector 7 del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Templeque, en Toledo. Informe según letra c), apartado 1, de la disposición adicional cuarta del texto refundido de la LOTAU (Expdte. DS 2/25 TO).

El expediente está promovido por Composites Guimar S.L., el proyectista es Rogelio Carrillo Morente, arquitecto. El documento está fechado en julio de 2024.

Se propone emitir informe, con carácter previo al acuerdo que deba adoptar el municipio de Templeque, respecto de la solicitud formulada por Composites Guimar, S.L., en el marco de la tramitación del expediente de desclasificación del Suelo Apto para Urbanizar, incluido en el Sector 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de dicha localidad, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta 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 adelante, TRLOTAU), así como en virtud de lo establecido en el artículo 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El marco jurídico aplicable se fundamenta en los textos normativos que se proyectan en la presentación, entre ellos, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Templeque, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo de 21 de julio de 1993.



Acta 9/2025

Asimismo, se proyecta la tramitación desarrollada en el procedimiento administrativo, pasando la ponente acto seguido a exponer los antecedentes que, de acuerdo con el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 07/01/2025, constan respecto de la mercantil Composites Guimar S.L. concluyendo dicho informe que:

«Las obras y actuaciones dentro del Sector 7 (expedientes 22/1992, 16/1996, 14/1997 y 11/1999), amparadas o no en licencia, se encuentran terminadas y en situación asimilable a fuera de ordenación, por haberse ejecutado en suelo urbanizable sin la previa o simultánea aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

Corresponde incoar su legalización mediante la tramitación y aprobación del PAU, al encontrarse en suelo urbanizable sin desarrollar (S-7), o, como propone la solicitud formulada, mediante una modificación de las NNSS que desclasifique los terrenos de urbanizables a rústicos, seguida de la correspondiente calificación urbanística.

Las obras y actuaciones ejecutadas en suelo rústico (parcelas 85 y 71 del polígono 60, expediente 13/2009), están terminadas y cuentan con calificación urbanística y licencia, conforme a la normativa aplicable.»

El objeto de la presente actuación es la desclasificación del Sector 7 de Suelo Apto para Urbanizar, contemplado en las Normas Subsidiarias de Tembleque, inicialmente destinado a uso industrial, cuya ejecución no se ha materializado. Las causas son: la inexistencia de demanda de suelo industrial en el municipio —ninguno de los sectores de suelo urbanizable industrial se ha desarrollado— y la localización aislada del ámbito, con una distancia superior a 2 km respecto al núcleo urbano, lo que razonablemente lo convertiría en el último sector susceptible de desarrollo.

La propuesta tiene por finalidad asignar al ámbito una clasificación y uso acordes con su realidad rural, coherentes con el paisaje circundante y las circunstancias territoriales y sociales del municipio. Asimismo, la nave industrial existente puede mantener su actividad productiva bajo la clasificación de Suelo Rústico de Reserva, sin necesidad de desarrollar el sector.

El ámbito de actuación comprende tres parcelas catastrales con una superficie total de 32.238 m².

Actualmente, el suelo se encuentra parcialmente ocupado por una nave industrial de 3.695 m² construidos, desde la cual la empresa desarrolla su actividad industrial-productiva desde hace más de 25 años, contando con todos los servicios básicos imprescindibles para su funcionamiento. El resto del ámbito mantiene un uso agrario de secano y una vivienda rodeada de arbolado de gran porte, de la que se desconoce su situación jurídica o su legalidad.



Acta 9/2025

Según el informe sectorial emitido por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, el Sector 7 no interfiere con dominio público hidráulico ni pecuario, ni afecta a áreas protegidas ni formaciones boscosas de interés.

En cuanto a la proximidad de la Autovía A-4, se consideran las zonas de protección establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y se constata que el ámbito no invade dichas zonas de protección.

La solicitud de desclasificación se fundamenta en la Disposición Adicional Cuarta del TRLOTAU, en base a la cual se realiza un análisis del expediente, concluyéndose lo siguiente respecto de los extremos que se detallan a continuación:

- Documentación técnica aportada:

La documentación presentada incluye memoria informativa y justificativa, junto con la planimetría exigida, cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable.

- Cumplimiento de los trámites:

Se acredita el cumplimiento de los trámites previstos en los apartados a) y b) de la citada disposición, consistentes en la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento y la información pública con audiencia a los titulares de derechos reales afectados.

- Contenido de la propuesta de desclasificación:

El Ayuntamiento propone la desclasificación del Suelo Apto para Urbanizar - Sector 7 de las Normas Subsidiarias de Tembleque, con el fin de corregir la disfunción existente entre el planeamiento urbanístico vigente y la realidad territorial, y de garantizar la sostenibilidad y racionalidad del modelo de ocupación del suelo.

- Plazo transcurrido para el desarrollo del sector:

Según el informe de la Secretaría-Intervención de 07/01/2025, el Sector 7 fue clasificado como Suelo Apto para Urbanizar en las Normas Subsidiarias de 1993. Tras más de treinta y dos años, no se ha aprobado su programación, superando el plazo máximo de doce años previsto en el artículo 4.10 de las citadas Normas Urbanísticas.

Este incumplimiento del plazo de desarrollo constituye fundamento suficiente para la desclasificación, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Legislativo 1/2023.



- Impacto sobre la ordenación estructural (OE):

El Capítulo IV de las Normas Urbanísticas vigentes regula los Suelos Aptos para Urbanizar, entre los que se incluye el Sector 7. Estos sectores se agrupan en cuatro áreas de reparto (AR-1 a AR-4), según establece el artículo 4.11 de las mismas Normas. El Sector 7 coincide con la totalidad del Área de Reparto 4, por lo que su desclasificación conlleva igualmente la anulación de dicha área de reparto.

En términos de ordenación, el Sector 7 comprende una superficie clasificada como industrial de 20.688 m² y una superficie asignada a sistemas generales de 7.550 m². Aunque las Normas Subsidiarias no especifican el sistema general asociado a este ámbito, se deduce que corresponde a un vial interno previsto dentro del propio sector, de modo que su desclasificación no altera la funcionalidad ni compromete la coherencia del modelo de ordenación territorial establecido.

El uso urbanístico asignado al Sector 7 es exclusivamente industrial, permitiéndose únicamente usos complementarios subordinados al principal. La presente propuesta plantea su desclasificación, siendo este el último de los sectores industriales clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, lo que implica la desclasificación del 7,93 % de la superficie total de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial contemplada en el planeamiento vigente.

En este contexto, si bien la desclasificación del Sector 7 afecta a la ordenación estructural definida por las Normas Subsidiarias, conforme a lo previsto en el artículo 40.2.b) del TRLOTAU, no supone una modificación sustancial de los elementos estructurantes del modelo territorial ni de su solución global, al no comprometer ni los principios generales de la ordenación ni el esquema funcional del territorio municipal.

En consecuencia, y de conformidad con lo regulado en el apartado c) de la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen de competencias y la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva la propuesta favorable de desclasificación del Sector 7 para su informe preceptivo y vinculante por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se hace constar que el procedimiento seguido acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1 de la citada Disposición Adicional Cuarta del TRLOTAU, resultando



de aplicación a los terrenos afectados el régimen jurídico del Suelo Rústico de Reserva, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del TRLOTAU y en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

No obstante, vistos los antecedentes obrantes en el expediente, se establecen los siguientes condicionantes de carácter jurídico-procedimental:

1. Obligación de resolución expresa:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos administrativos, incluidos aquellos iniciados a instancia de parte que hayan quedado paralizados por causas imputables al interesado.

En consecuencia, los expedientes que figuren sin resolución formal –como el 217/2021– deberán ser objeto de resolución expresa, ya sea para declarar su caducidad conforme al artículo 95.1 LPAC o el desistimiento por falta de subsanación conforme al artículo 68.1 LPAC, a fin de restablecer la legalidad procedimental y garantizar la seguridad jurídica.

2. Revisión de licencias urbanísticas contrarias a derecho:

En los casos en que existan licencias otorgadas que pudieran resultar contrarias al ordenamiento jurídico vigente, deberá tramitarse su revisión de oficio conforme al artículo 106 de la Ley 39/2015 y 179 del TRLOTAU, previa solicitud de dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en caso de tratarse de supuestos de nulidad de pleno derecho.

3. Distinción entre actuaciones clandestinas e ilegales:

Solo procede la legalización urbanística de aquellas obras ejecutadas sin licencia o en contra de la misma, siempre que se ajusten a la normativa vigente.

Por el contrario, las actuaciones amparadas en licencia formalmente otorgada pero presuntamente inválida no son legalizables directamente, debiendo tramitarse previamente su revisión y eventual declaración de nulidad, momento a partir del cual podrán considerarse como actuaciones ilegales y, si son conformes al ordenamiento, ser objeto de legalización posterior mediante la oportuna licencia.

4. Imposibilidad de legalización en suelo especialmente protegido:

En ningún caso podrán ser objeto de legalización actuaciones realizadas en suelos clasificados como no urbanizables de especial protección, en zonas verdes, dominio



Acta 9/2025

público o espacios naturales protegidos, conforme a lo dispuesto en el artículo 179.2 del TRLOTAU.

Estos condicionantes deberán tenerse en cuenta en la tramitación del expediente, en particular en lo relativo a la regularización de situaciones materiales existentes en el Sector 7 y a la depuración formal de los procedimientos incoados y no resueltos.

Finalizada la exposición se abre turno de preguntas, preguntando D. Emilio Díaz Bravo sobre la clasificación del suelo, a lo que la ponente indica que se trata de suelo apto para urbanizar conforme a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias.

No planteándose más cuestiones se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros.

Se hace constar que en el transcurso de la exposición y previamente a la votación del acuerdo abandonan la sesión D. Nieves Blanco Encinas (12:24 horas) y D. Ángel Manuel Leiva Abascal (12:26 horas).

10. Calificación urbanística para la legalización de la totalidad de las edificaciones e instalaciones existentes, comprendiendo, entre otras, la ampliación de nave almacén de uso agrícola y la construcción de piscina, en la parcela 269 del polígono 81, en la pedanía de Santa Ana del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 28/24 AB).

La promotora de la actuación es Francisca Martínez Cifuentes, los proyectistas Felipe J. Díaz Guzmán y Francisco Agustín Vizcaíno Ibáñez, ingeniero agrónomo e ingeniero técnico industrial respectivamente.

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, aprobado mediante revisión de fecha 17 de marzo de 1999, cuyas Ordenanzas y Normas Urbanísticas se encuentran actualizadas a julio de 2022.

A continuación, se expone la tramitación administrativa del expediente, y, a continuación, la descripción de la actuación, situación y determinaciones urbanísticas.

La actuación consiste en la legalización de una construcción de ampliación de nave agrícola adosada a nave preexistente y construcción de piscina, además de legalización de resto de construcciones agrícolas. Responde a la necesidad funcional del promotor de ampliación de la construcción del edificio existente, con el fin de disponer de un espacio regular, diáfano y de máxima funcionalidad destinado al almacenamiento agrícola vinculados a la explotación agrícola existente.

La superficie proyectada como ampliación es de 85,40 m², adosada a la de la nave construida en planta baja preexistente de 256,20 m², resultando un total de 341,60 m².



Acta 9/2025

La superficie ocupada por la piscina de nueva construcción es de 45,00 m².

El resto de construcciones vinculadas a la explotación a legalizar es de 910,00 m² e incluye balsa de riego, cobertizo y nave almacén existentes.

La nave agrícola existente como la ampliación se ejecuta mediante estructura de pórticos metálicos a un agua, con nudos rígidos, sobre zapatas aisladas de pequeña dimensión, con luz de 8,54 m y altura de 5 m a cabeza de pilar y 6,5 m a cumbre.

La cubierta es de chapa de acero prelacada y los cerramientos son de placas de panel alveolar de hormigón armado vertical de 15 cm. El pavimento es de solera de hormigón armado y acabado pulido al cuarzo de 15 cm.

Se proyecta diapositiva con los principales parámetros urbanísticos, pasando la ponente acto seguido a elevar su propuesta.

A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU); en el artículo 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR) y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen de competencias y el fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el otorgamiento de la calificación urbanística para la legalización de ampliación de nave agrícola existente, piscina y resto de instalaciones agrícolas, promovida por D.ª Francisca Martínez Cifuentes, en la parcela 269 del polígono 81, situada en la pedanía de Santa Ana, término municipal de Albacete, con referencia catastral nº 02900A081002690000JA, de conformidad con las características técnicas y funcionales descritas en el proyecto presentado y condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los informes sectoriales preceptivos y en la normativa urbanística vigente.

Características de la actividad:

Uso:	- Uso agrícola: Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. - Uso recreativo privativo: Otras construcciones (piscina)
Emplazamiento:	Pol. 81, parcela 269 (ref. catastral nº 02900A081002690000JA)
Superficie parcela:	66.644 m ² s (6,6644 ha)
Superficie mínima vinculada:	- Uso agrícola: 7.500 m² - Uso recreativo privativo: 22.500 m² (superficie mínima vinculada 15.000 m²) Total superficie mínima vinculada en proyecto = 30.500 m²



Acta 9/2025

Ocupación:	Instalaciones existentes a legalizar: 1. <u>Uso agrícola:</u> - Nave existente: 256,20 m² - Ampliación nave nueva construcción: 85,40 m² - Otras construcciones uso agrícola (balsa): 910,00 m² Total (construcciones uso agrícola) = 1.251,60 m² % Ocupación total sobre superficie vinculada: 1.251,60 / 7.500 = 16,688 % (< 20% edificación) sobre parcela vinculada. 2. <u>Uso recreativo privativo:</u> - Piscina: 45,00 m² % Ocupación total sobre superficie vinculada: 45 / 22.500 m² = 2,00 % (<10% edificación) sobre parcela vinculada. Total % Ocupación sobre superficie vinculada: 1.296,60 m² / 30.500 m² = 4,25%
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable de especial protección arqueológico y de interés agrícola y/o ganadero (CP-3).
Altura máxima:	Altura de cumbrera: 6,50 m < 8,50 m Altura de alero: 5,00 m < 6,00 m
Retranqueos:	Mayor que 3 m a lindero Mayor que 4 m de eje de caminos a vallado

Condiciones para su materialización:

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

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

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



admitidas por la legislación vigente y tendrá por objeto asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la calificación y en la licencia urbanística. Sin la constitución de la garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras ni adquirirán plena eficacia los actos administrativos que las legitiman.

3. Reforestación e integración paisajística. Determinar la superficie de terrenos objeto de reforestación mediante especies arbóreas autóctonas, o, en su defecto, la aplicación de medidas de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, conforme a lo previsto en el artículo 38.1.2.º del RSR. Con el fin de preservar los valores naturales y agrarios del entorno, podrán establecerse barreras vegetales perimetrales que favorezcan la integración paisajística de la actuación mediante especies arbóreas autóctonas.
4. Caducidad y eficacia. Advertir expresamente que la caducidad de la licencia urbanística de obras implicará la caducidad automática de la calificación urbanística, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.
5. Verificación y control. Comprobar el cumplimiento íntegro de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, así como de las derivadas de los informes sectoriales vinculantes y de la normativa urbanística y sectorial aplicable, conforme a los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.
6. Se hace constar, con respecto a la edificación objeto de construcción, que haciendo uso de las herramientas que ofrecen una visión satélite de la parcela, está ya se ha ejecutado. A tales efectos, se considera una actuación clandestina, por lo que se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en el artículo 178 del TRLOTAU, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del TRLOTAU.

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

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

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



Acta 9/2025

Tras la exposición del informe, los miembros de la Comisión presentes acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta, no habiéndose formulado cuestiones en el turno de preguntas concedido por la Vicepresidenta primera.

Se hace constar que, iniciada la exposición del informe del presente punto del orden del día, siendo las 12:31 horas, y previo a la votación de la propuesta, abandona la sesión D^a Nuria Ruiz Cañizares no reincorporándose a la misma con posterioridad.

11. Calificación Urbanística para instalación solar fotovoltaica aislada destinada a riego agrícola, en la parcela 53 (antes 19) del polígono 38, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 19/25 AB).

La promotora es María Josefa Sáez Ortega, el proyectista es Víctor Camazón Maroto, ingeniero agrónomo.

Resulta de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete ya citado en puntos anteriores.

La actuación proyectada consiste en la instalación de un generador fotovoltaico de 37,52 kWp, destinado a abastecer el consumo energético de una bomba sumergible de extracción de agua de 25 CV. El generador está integrado por 7 series de 16 paneles, sumando un total de 112 módulos fotovoltaicos, que ocupan una superficie de 218,62 m².

Se prevé igualmente la instalación de una caseta de riego de hormigón prefabricado, de 9,24 m², situada bajo la estructura metálica que soporta los paneles fotovoltaicos, de modo que la superficie total ocupada asciende a 227,86 m².

La caseta se destinará a albergar los equipos eléctricos e hidráulicos de filtrado, y presenta una altura al alero de 2,20 m, conforme a la documentación gráfica.

La bomba de extracción de agua se ubicará en el interior de un pozo existente en las inmediaciones de la instalación, dentro de la misma parcela.

El presupuesto de ejecución material asciende a 27.125,32 euros, según el proyecto aportado, y el plazo previsto de ejecución es de 30 días.

Se proyecta el procedimiento administrativo seguido hasta la fecha, así como los principales parámetros urbanísticos.

A la vista de lo expuesto, y de conformidad con lo previsto en el artículo 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 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



Acta 9/2025

Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue calificación urbanística para la implantación de una instalación solar fotovoltaica aislada destinada al riego agrícola en la parcela 53 (antes 19) del polígono 38, con referencia catastral 02900A038000530000JK, en el paraje “La Nava”, término municipal de Albacete, de acuerdo con las características técnicas del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Instalación de un generador fotovoltaico de 37,52 kWp, destinado a abastecer el consumo energético de una bomba sumergible de extracción de agua de 25 CV, constituido por 112 paneles fotovoltaicos, así como de una caseta de riego asociada a la instalación. Dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 38, parcela 53, T.M. Albacete. Ref. catastral nº 02900A038000530000JK
<i>Superficie parcela:</i>	66.541 m ² (6,6541 ha)
<i>Superficie mínima vinculada:</i>	5.000 m ²
<i>Ocupación s/ superficie mínima vinculada:</i>	IFV: 218,62 m ² ; Caseta riego: 9,24 m ² Total: 227,86m ² /5.000m ² = 4,56%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
<i>Altura máxima:</i>	Módulos: 6,09 m Caseta: 2,20 m (alero)
<i>Retranqueos:</i>	5 m a linderos > 10 m eje camino

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones necesarias para la materialización de la actuación todas aquellas fijadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete, así como las determinadas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente. Asimismo, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística, conforme a los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR, verificando igualmente que la finca registral afectada se corresponde con la parcela objeto de calificación.



Acta 9/2025

- Exigir a los interesados la prestación de una garantía del 3 % del coste total de las obras a ejecutar en el municipio, en aplicación de los artículos 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 del RSR.
- Advertir expresamente que la caducidad de la licencia de obras comportará la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada, conforme a los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.
- Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa urbanística y sectorial aplicable, de acuerdo con los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los informes o resoluciones sectoriales favorables que resulten preceptivos conforme al artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que deberá verificarse con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística municipal. La resolución municipal que otorgue la licencia deberá:

- Ser notificada a la Consejería de Fomento, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Incluir un pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

A continuación, se concede turno de preguntas, sin que ninguno de los miembros formule cuestión alguna, acordando los miembros por unanimidad de conformidad con la propuesta.

12. Calificación Urbanística para instalación electrohidráulica aislada destinada a riego agrícola, en la parcela 260 del polígono 59, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 44/25 AB).

La ponente propone la exposición conjunta de los puntos 12 y 13 al tratarse del mismo promotor, y localizarse las actuaciones en el mismo polígono, sin que se formule objeción alguna.

El promotor es Juan Antonio Sáez Ortega y el proyectista Ginés Haro Denia, ingeniero técnico industrial.



Acta 9/2025

La actuación proyectada consiste en la instalación de una bomba de extracción de agua de 25 CV abastecida por un grupo electrógeno de 100 kVA, para dar servicio de riego agrícola en la parcela.

La instalación incluye una caseta de riego prefabricada de hormigón, de dimensiones 4,4 × 2,4 m (superficie 10,56 m²), destinada a albergar la aparamenta eléctrica y los equipos hidráulicos de filtrado. La caseta presenta una altura máxima aproximada de 2,40 m al alero. La bomba de extracción de agua se instalará en el interior de un pozo existente, ubicado junto a la caseta de riego proyectada, dentro de la misma parcela. El uso característico de la construcción es el de riego agrícola, vinculado al sector primario, considerándose la caseta de riego una edificación auxiliar vinculada a la explotación agrícola de la finca.

La superficie total ocupada por la instalación proyectada, incluyendo la caseta y canalizaciones eléctricas enterradas, asciende a 16,56 m². Este valor representa un porcentaje muy reducido de la superficie de la parcela.

El presupuesto de ejecución material de la actuación es de 7.433,75 €, según el proyecto aportado, y el plazo previsto de ejecución es de 15 días.

A la vista de lo expuesto, y de conformidad con lo previsto en el artículo 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 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 la implantación de una instalación eléctrica en baja tensión para bomba sumergible de 25 CV (grupo electrógeno de 100 kVA) en la parcela 260 del polígono 59, ref. catastral 02900A059002600000JA, paraje "La Casilla", T.M. Albacete, de acuerdo con las características técnicas del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Instalación eléctrica aislada de apoyo al riego agrícola, compuesta por un grupo electrógeno de 100 kVA para alimentar una bomba sumergible de 25 CV, e incluyendo una caseta de riego prefabricada de 10,56 m² asociada a la instalación. Dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Polígono 59, parcela 260, Paraje "La Casilla", T.M. Albacete Ref. Referencia catastral: 02900A059002600000JA.
Superficie parcela:	54.598 m ² (5,4598 ha)



Acta 9/2025

Superficie mínima vinculada:	5.000 m ²
Ocupación s/ superficie mínima vinculada:	16,56 m ² / 5.000 m ² = 0,33 %.
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
Altura máxima:	2,40 m (caseta de riego, alero).
Retranqueos:	> 3 m a linderos > 10 m eje camino

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones necesarias para la materialización de la actuación todas aquellas fijadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete, así como las determinadas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente. Asimismo, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística, conforme a los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR, verificando igualmente que la finca registral afectada se corresponde con la parcela objeto de calificación.
- Exigir a los interesados la prestación de una garantía del 3 % del coste total de las obras a ejecutar en el municipio, en aplicación de los artículos 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 del RSR.
- Advertir expresamente que la caducidad de la licencia de obras comportará la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada, conforme a los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.
- Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa urbanística y sectorial aplicable, de acuerdo con los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los informes o resoluciones sectoriales favorables que resulten preceptivos conforme al artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que deberá verificarse con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística municipal. La resolución municipal que otorgue la licencia deberá:

- Ser notificada a la Consejería de Fomento, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



Acta 9/2025

- Incluir un pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

Tras la elevación de la propuesta por la ponente, la Vicepresidenta primera concede turno de preguntas, no planteándose ninguna cuestión por parte de los miembros.

13. Calificación Urbanística para instalación solar fotovoltaica aislada destinada a riego agrícola, en la parcela 257 del polígono 59, paraje “La Vereda”, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 46/25 AB).

En este caso se propone una estructura metálica soporte de paneles fotovoltaicos destinada a regar mediante energía solar la explotación agrícola del promotor. La estructura se define mediante pórticos a un agua de acero laminado, con dimensiones en planta de 7,43 m de ancho por 18,58 m de largo. El alero de la estructura quedará a 3,51 m de altura y la cumbrera a 6,21 m. Sobre ella se instalarán un total de 68 módulos solares. La superficie ocupada por el campo fotovoltaico es de 138,10 m².

Bajo la estructura se construirá una caseta prefabricada de hormigón armado de dimensiones 4,20x2,20 m. La caseta —cerrada con paramentos y cubierta de hormigón— tendrá altura al alero de 2,20 m y se destinará a albergar la aparamenta eléctrica del sistema de bombeo solar, los equipos hidráulicos de filtrado y fertirrigación, así como depósitos de dosificación y agitación para la fertirrigación y sistemas auxiliares de alumbrado. El bombeo de agua se realizará mediante una electrobomba sumergible, alimentada por el generador fotovoltaico. Dicha bomba se instalará en el interior de un pozo existente situado en las inmediaciones de la instalación.

En conjunto, la superficie construida total ocupada asciende a 147,34 m². La cimentación de la estructura será directa, mediante zapatas aisladas de hormigón armado bajo cada pilar y vigas de atado, dimensionadas según cálculos estructurales.

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a 16.045,56 €, con maquinaria incluida. El plazo previsto de ejecución de las obras es de 1 mes.

A la vista de lo expuesto, y de conformidad con lo previsto en el artículo 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 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



Acta 9/2025

Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue calificación urbanística para la ejecución de una instalación solar fotovoltaica aislada, con potencia de generación nominal de 22,44 kWp, destinada al abastecimiento energético de un sistema de riego en explotación agrícola ubicada en la parcela 257 del polígono 59, paraje "La Vereda", en el término municipal de Albacete, de acuerdo con las características técnicas del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Infraestructura de riego agrario (fotovoltaica + bombeo) Dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Polígono 59, parcela 257, Paraje "La Vereda", T.M. Albacete Ref. Referencia catastral: 02900A059002570000JA
Superficie parcela:	80.946 m ² ; (8,0946 ha)
Superficie mínima vinculada:	5.000 m ²
Ocupación s/ superficie mínima vinculada:	47,34 m ² /5.000 = 2,95%
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
Altura máxima:	Estructura: 3,51 m al alero (6,21 m cumbrera). Caseta: 2,20 m al alero.
Retranqueos:	> 3 m a linderos > 10 m eje camino

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones necesarias para la materialización de la actuación todas aquellas fijadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete, así como las determinadas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente. Asimismo, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística, conforme a los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR, verificando igualmente que la finca registral afectada se corresponde con la parcela objeto de calificación.



Acta 9/2025

- Exigir a los interesados la prestación de una garantía del 3 % del coste total de las obras a ejecutar en el municipio, en aplicación de los artículos 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 del RSR.
- Advertir expresamente que la caducidad de la licencia de obras comportará la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada, conforme a los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.
- Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa urbanística y sectorial aplicable, de acuerdo con los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los informes o resoluciones sectoriales favorables que resulten preceptivos conforme al artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que deberá verificarse con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística municipal. La resolución municipal que otorgue la licencia deberá:

- Ser notificada a la Consejería de Fomento, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Incluir un pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

Tras la exposición, en el turno de preguntas Dª Inmaculada Gutiérrez Sánchez si en este tipo de actuaciones sería posible sustituir las licencias y calificaciones por declaraciones responsables. La ponente indica que a día de hoy no es posible, si bien se prevé su inclusión en una futura modificación legislativa.

A continuación, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con las propuestas formuladas relativas a los puntos del orden del día 12 y 13.

14. Calificación urbanística para instalación industrial de bodega con alojamiento enoturístico, en la parcela 115 del polígono 122, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 42/25 CR).



Acta 9/2025

La promotora de la actuación es Corrales Espinosa Family Wines S.L., el proyectista Carlos Sánchez Pintado, arquitecto, ascendiendo el presupuesto de ejecución material a 3.155.681,00 €.

Se muestra en la proyección digital el marco jurídico aplicable, entre otros, el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (POM), aprobado el 30 de noviembre de 2010 así como la tramitación administrativa seguida.

La empresa promotora proyecta la implantación de una bodega dedicada a la elaboración de vinos de alta gama, complementada con un alojamiento hotelero de orientación enoturística, concebido como uso accesorio y funcionalmente vinculado a la actividad principal. La actuación se articula en torno a una explotación de reducido tamaño, con capacidad para procesar 100.000 kg de uva, y con una vocación de escalabilidad, previendo el promotor incrementar en un 30 % la capacidad de elaboración respecto de la bodega actualmente existente. El programa funcional incorpora una pequeña zona de alojamiento, diseñada para integrarse de forma respetuosa en el entorno rústico y en coherencia con la naturaleza de la actividad principal.

La instalación se emplaza en la parcela 115 del polígono 122, en el paraje “Fuente el Chico”, a una altitud aproximada de 700 m s. n. m. Según la documentación técnica aportada, la parcela se encuentra a 1.638 metros del suelo urbano o urbanizable más próximo y a 1.089 metros del Cerro de los Homeros, ubicándose sobre un terreno de 38.087 m² con ligera pendiente. El ámbito dispone de servicios básicos compatibles con el entorno y con su clasificación urbanística como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, incluyendo abastecimiento de agua, suministro eléctrico y sistema de saneamiento adecuados para la actividad proyectada.

La parcela cuenta con un pozo debidamente legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHG), con autorización para un caudal máximo de 2.500 m³ anuales. Asimismo, el proyecto prevé un sistema de suministro eléctrico sostenible, mediante la instalación de energía solar fotovoltaica con la potencia necesaria para atender las demandas de la bodega y del alojamiento, integrada arquitectónicamente en las cubiertas de la edificación.

El proyecto de edificación se estructura en cinco cuerpos constructivos, que se corresponden con otras tantas fases de ejecución material, cada una de ellas diferenciada funcional y volumétricamente, y definidas en las correspondientes secciones del Proyecto Básico:

1. Fase 1: construcción de la nave de barricas, resuelta en una única planta.
2. Fase 2: ejecución de la bodega – sala de elaboración, desarrollada igualmente en una planta, incorporando una pasarela técnica en planta segunda.
3. Fase 3: implantación de la planta de embotellado y del almacén de material auxiliar, en una planta.
4. Fase 4: construcción del cuerpo destinado a oficinas, laboratorio, salas de catas y tienda, organizado en dos plantas.



Acta 9/2025

5. Fase 5: ejecución del alojamiento hotelero, compuesto por ocho habitaciones y destinado a la actividad enoturística.

Asimismo, el proyecto contempla una Fase 6 de urbanización, destinada a la adecuación exterior del ámbito y a la ejecución de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de las edificaciones proyectadas.

La superficie total construida prevista en el Proyecto Básico asciende a 2.494,02 m².

Se muestra en diapositiva las determinaciones teniendo en cuenta que estamos ante dos usos distintos, uso propio bodega, adscrita al sector primario, y un uso terciario que englobaría en todas aquellas actividades propias del comercio y de uso hotelero.

En consecuencia, y a la vista de los antecedentes expuestos, de la documentación técnica presentada y de la verificación de la adecuación de la actuación al régimen jurídico aplicable al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue calificación urbanística para la instalación industrial de bodega con alojamiento enoturístico, promovida por la mercantil Corrales Espinosa Family Wines, S.L., al amparo de lo dispuesto en el artículo 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; en el artículo 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico; y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, relativo a la regulación de competencias y al fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con las características técnicas del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Mayoritario: Construcciones e instalaciones industriales que impliquen primera transformación de productos agrícolas (usos adscritos al sector primario) Complementarios: Comercial y hotelero - hostelero (Uso terciario)
Emplazamiento:	Polígono 122 - parcela 115 Ref. catastral n.º 13087A122001150000FU
Superficie parcela:	38.087 m ² s (3,8087 Ha.)
Superficie vinculada mínima:	38.087 m ² s (3,8087 Ha.)



Acta 9/2025

Ocupación (sobre superficie mínima vinculada):	Usos adscritos al sector primario + Uso terciario: Edificación: $3.808,70 \text{ m}^2 / 38.087 \text{ m}^2 \leq 10, \%$ Edificación + Instalación: $6.138,33 \text{ m}^2 / 38.087 \text{ m}^2 < 80 \%$
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural
Altura máxima:	Altura de alero: $\leq 8,50 \text{ m}$
Retranqueos:	Mayor de 5 m. a linderos (10,85 m) Mayor de 15 m. a ejes de caminos o vías de acceso (58 m)

En aplicación de las disposiciones anteriores, la ejecución de la actuación quedará sometida al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

- La superficie ocupada por la edificación no podrá, en ningún caso, superar los 3.808,70 m², en aplicación de lo dispuesto en el artículo 136.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas. Esta limitación habrá de verificarse en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, constituyendo un parámetro urbanístico de obligado cumplimiento.
- Sin perjuicio de que el planeamiento vigente permita superar la altura máxima de cumbre de 8,50 metros por razón de las características específicas del uso industrial y enoturístico proyectado, de conformidad con el artículo 119 del POM de Valdepeñas, deberá procurarse minimizar el impacto paisajístico y garantizar la adecuada integración en el entorno protegido, evitando que la actuación supere la altura de 8,50 metros respecto de la rasante actual.
- Deberá comprobarse la inscripción registral de la afección real sobre la finca vinculada a la actividad objeto de calificación urbanística, conforme a los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR, verificándose la plena correspondencia material entre las fincas registrales afectadas y las parcelas sobre las que recae la actuación.
- Para garantizar el cumplimiento de las condiciones de esta calificación urbanística y de la posterior licencia municipal, y conforme a los artículos 17.d) del RSR y 63.1.2º.d) del TRLOTAU, la entidad promotora deberá prestar garantía ante la Administración municipal por un importe equivalente al 3 % del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del Proyecto de Ejecución visado.

Esta garantía deberá constituirse antes del inicio de las obras, siendo requisito indispensable para la plena eficacia de la calificación urbanística y de la licencia otorgada.



- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.3.d) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), se fija un canon del tres por ciento (3 %) sobre el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, con la siguiente distribución:
 - El dos por ciento (2 %), a favor del Ayuntamiento de Valdepeñas
 - El uno por ciento (1 %), a favor de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

A tal efecto, el Proyecto de Ejecución visado deberá incorporar un desglose detallado del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) por usos, de forma que el canon se aplique exclusivamente sobre el PEM atribuible a los usos terciarios —comercial y hotelero-hostelero— incluidos en la actuación. La correcta determinación de dicha base imponible deberá ser verificada en el procedimiento de concesión de la licencia municipal y en la tramitación administrativa del devengo del canon correspondiente.

- En cumplimiento del Informe técnico municipal (Conclusiones, Segundo, b) y del artículo 38.1.2º del RSR, deberá reforestarse el 50 % de la superficie total de la finca vinculada al uso terciario, con especies arbóreas autóctonas y medidas de apoyo a la regeneración natural, pudiendo disponerse barreras vegetales perimetrales.

A tal efecto:

- El Proyecto de Ejecución visado incorporará un Proyecto Integrado de Paisajismo (PIP) y un Plan de Vigilancia Ambiental (PVA), con reflejo presupuestario en el PEM.
- Ambos documentos deberán incluir las medidas que resulten de la Declaración de Impacto Ambiental Simplificada emitida por la Dirección General de Economía Circular.
- En aplicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (artículo 2.a), la promotora deberá presentar Proyecto de Ejecución visado por el colegio profesional competente, requisito indispensable para la autorización del inicio de obras.
- El Proyecto de Ejecución visado deberá incorporar el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (EGRCD), conforme al Real Decreto 105/2008 y a la normativa estatal aplicable, identificando los residuos según la Lista Europea de Residuos (LER). Se recomienda integrar los restos de movimiento de tierras en el PIP.

En materia de patrimonio cultural, cualquier hallazgo casual de restos materiales deberá comunicarse en los términos del artículo 52.2 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.



Acta 9/2025

- Se advierte que la caducidad de la licencia de obras comportará automáticamente la caducidad de la calificación urbanística, conforme a los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSSS
- El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento íntegro de los requisitos establecidos en esta calificación, así como de los derivados de los informes sectoriales y de la normativa vigente, en atención a los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR

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

Esta circunstancia habrá de ser verificada en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, resolución que deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

En dicha resolución municipal, el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Valdepeñas deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los recogidos en los informes sectoriales emitidos y en la normativa vigente, de lo cual deberá darse cuenta formal a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Abierto turno de preguntas tras la intervención de la ponente, D. José María Michelena informa que el conjunto de bodega e instalación hotelera está siendo objeto de procedimiento simplificado de evaluación de impacto ambiental por la Delegación Provincial de Ciudad Real de Desarrollo Sostenible no pudiendo otorgarse licencia municipal hasta la finalización del mismo, por lo que la actuación queda condicionada a la viabilidad de la misma, debiendo el promotor cumplir las determinaciones que se establezcan en la evaluación de impacto ambiental, considerando conveniente la inclusión de dichas circunstancias en el condicionado del acuerdo.

No formulándose más cuestiones se aprueba la propuesta, por unanimidad de los miembros presentes, con la incorporación de la propuesta indicada por el Sr. Michelena.

Se hace constar que, iniciada la exposición del informe del presente punto del orden del día, siendo las 12:51 horas abandona la sesión D^a Inmaculada Gutiérrez Sánchez, no tomando parte en la adopción del acuerdo.

15. Calificación urbanística para instalación de la planta solar fotovoltaica “Pañol Solar” y su infraestructura de evacuación en 30 kV, en los términos municipales de Guadalajara y Chiloeches, provincia de Guadalajara. Informe según los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 27/21 GU-3).



Acta 9/2025

La promotora de la actuación es Pañol Solar, S.L. y la proyectista M^a Inmaculada Blázquez García, ingeniera industrial. El documento está suscrito en junio de 2023. El presupuesto de ejecución material asciende a 44.766.475,14 €.

Resulta de aplicación tanto el Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (POM), como el Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara (PGOU).

Se muestra en diapositiva el procedimiento administrativo seguido destacando los hitos más relevantes.

El proyecto para el que se solicita calificación urbanística comprende las siguientes actuaciones:

- Planta de generación de energía solar fotovoltaica “PF Pañol Solar”, con 82,5 MWp de potencia concedida en el punto de conexión y 92,57 MW de potencia instalada en inversores, ubicada en los términos municipales de Guadalajara y Chiloeches (provincia de Guadalajara).

Cuenta con una superficie total aproximada de 171,21 ha.

El emplazamiento dispone de acceso directo desde la carretera CM-2004, que conecta Chiloeches y Pozo de Guadalajara, a través de caminos rurales existentes, generados por la actividad agrícola del entorno. En consecuencia, no será necesaria la apertura de nuevos viales, si bien podrá requerirse la adecuación puntual de los caminos existentes para permitir el tránsito de la maquinaria de obra.

- Línea eléctrica subterránea de media tensión en 30 kV, con 3.767 m de longitud destinada a la evacuación de la energía generada hasta la SE Pozo II 220/30 kV, discurriendo íntegramente por el término municipal de Guadalajara.
- Subestación Pozo II 220/30 kV, situada en el término municipal de Guadalajara.
- Línea de entrada/salida en la SE Pozo II 220/30 kV de la línea aérea de alta tensión de 220 kV Hojarasca–Henares.

No alcanzan el objeto de la calificación urbanística ahora solicitada, si bien resultan indispensables para el funcionamiento integral del sistema, las siguientes infraestructuras ya tramitadas o situadas fuera del ámbito territorial competente:

- **Línea aéreo-soterrada de alta tensión en 220 kV Hojarasca–Henares**, para la interconexión de la SE Hojarasca 220/30 kV con la SE Henares 400/220/30 kV, en los términos municipales de Horche, Yebes, Valdarachas, Guadalajara, Pozo de Guadalajara, Santorcaz y Anchuelo (estos dos últimos ya en la Comunidad de Madrid). La parte situada en los municipios de la provincia de Guadalajara cuenta con calificación urbanística otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Acta 9/2025

en sesión celebrada el 26 de mayo de 2025 y forma parte del expediente “Obenque Solar”.,

- **SE Henares 400/220/30 kV**, ubicada en el término municipal de Anchuelo (Comunidad de Madrid).
- **Línea aérea de alta tensión en 400 kV Henares–Anchuelo**, para la interconexión con la SE Anchuelo 400 kV, situada asimismo en el término municipal de Anchuelo (Comunidad de Madrid).
- **SE Anchuelo 400 kV** de Red Eléctrica de España, ubicada en el término municipal de Anchuelo (Comunidad de Madrid).

Tanto el Ayuntamiento de Chiloeches como el de Guadalajara han acordado la conveniencia de la actuación para los intereses generales

En virtud de lo expuesto, y 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 de Castilla-La Mancha (TRLAUTAU), 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 Pañol Solar, S.L. (CIF: B-87290805), consistente en la ejecución de la Planta Solar Fotovoltaica “Pañol Solar”, su línea subterránea de evacuación a 30 kV, la Subestación Pozo II 220/30 kV y la línea aérea de alta tensión a 220 kV de entrada/salida en Pozo II de la L/220 kV Hojarasca–Henares, conforme a las características técnicas definidas en el proyecto y a las condiciones establecidas en el expediente.

La actuación se desarrollará en las parcelas identificadas en el Anexo I, situadas en los términos municipales de Guadalajara y Chiloeches, en la provincia de Guadalajara.

Características de la actividad:

Uso	Dotacional privado equipamiento energético
Emplazamiento	Términos municipales de Guadalajara y Chiloeches (parcelas relacionadas en la documentación técnica)
Clasificación suelo	Suelo Rústico de Reserva Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (Pecuario) Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras
Sup. parcelas	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.



Acta 9/2025

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 todas aquellas recogidas en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales de los Ayuntamientos afectados, así como el cumplimiento íntegro de las condiciones impuestas en la Resolución de 20 de enero 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 de las condiciones fijadas por los organismos competentes en las autorizaciones sectoriales relativas a los cruzamientos de la línea de evacuación o en cualquier otro informe o autorización preceptiva incorporada al expediente.

Los Ayuntamientos de Guadalajara y Chiloeches deberán proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad objeto de calificación urbanística, conforme a los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR, verificando que las fincas registrales afectadas coinciden con las parcelas incluidas en los proyectos aprobados y sometidos a información pública, reflejadas en el presente informe.
- Exigir a los interesados la prestación de una garantía equivalente al 3 % del coste total de las obras, en aplicación del artículo 63.1.2.d) del TRLOTAU y del artículo 17 del RSR.
- Fijar un canon del 3 % sobre el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, conforme al artículo 64.3.d) del TRLOTAU, con la siguiente distribución:
 - 2 % a favor de los Ayuntamientos en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, en proporción a la superficie afectada.
 - 1 % a favor de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
 A tal efecto, el proyecto deberá desglosar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), incorporando una separata por términos municipales afectados, que permita determinar con precisión las tasas, impuestos y el canon de participación pública correspondientes.
- Se deberá advertir expresamente que, conforme al artículo 66.4 del TRLOTAU y al artículo 40 del RSR, la caducidad de la licencia de obras conllevará automáticamente la caducidad de la calificación urbanística otorgada.
- Asimismo, los Ayuntamientos deberán 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.



Acta 9/2025

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los informes o resoluciones sectoriales favorables exigidos, de conformidad con el artículo 63.1.2 del TRLOTAU. El cumplimiento de esta condición será verificado por los Ayuntamientos competentes con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística municipal, cuya resolución deberá:

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

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

Tras la intervención de la ponente y el turno de preguntas concedido, sin que se formule ninguna cuestión, se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros.

16. Instalación de pensión-cortijo, en la parcela 3003 del polígono 505, en la pedanía de Nohales del término municipal de Cuenca. Informe según los artículos 26.6 del Reglamento del Suelo Rústico y 3.3.c) de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (Expdte. SRM 40/25 CU).

La promotora es Casa Rural “La Loma” C.B., el proyectista es Ismael Valencia Manzanares, arquitecto.

Vista la documentación remitida por la Agrupación Provincial de Hostelería y Turismo de Cuenca, en representación de Casa Rural “La Loma” C.B., mediante la que se solicita informe favorable sobre la variación del radio previsto en el número 3 del artículo 26 del Reglamento de Suelo Rústico, para la ejecución de un proyecto de construcción de pensión-cortijo (hasta 22 plazas) en una edificación menor de 750 m², ubicada en suelo rústico de reserva, en la parcela 3003 del polígono 505, en la pedanía de Nohales, término municipal de Cuenca, se emite el presente informe-propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26.6 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) y 3.3.c) de la Instrucción Técnica de Planeamiento, aprobada por Orden 4/2020, de 8 de enero, así como en el artículo 9.1.v) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación del régimen de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al tratarse de un municipio con población superior a 20.000 habitantes.

Dado que la actividad proyectada se ubica en suelo rústico de reserva, el otorgamiento de la calificación urbanística corresponde al Ayuntamiento, conforme al artículo 42.2 del Reglamento de Suelo Rústico. En consecuencia, el informe favorable sobre la excepcionalidad solicitada



deberá emitirse con carácter previo al otorgamiento de la calificación urbanística por parte del Ayuntamiento de Cuenca.

La presente iniciativa se formula en atención a una necesidad turística de ámbito local, derivada del déficit de plazas destinadas a congresos y eventos, circunstancia expresamente indicada por la Agrupación Provincial de Hostelería y Turismo de Cuenca, en representación de Casa Rural “La Loma”, C.B., entidad que ha manifestado su interés en la materialización de proyectos de esta naturaleza.

La memoria valorada prevé la ejecución de un establecimiento con carácter aislado compuesto por ocho dormitorios, con una capacidad máxima de veintidós plazas y una superficie construida total de 462,98 m², distribuidos en 354,34 m² correspondientes a la planta baja y 108,64 m² a la planta primera, incorporando asimismo una piscina de 35 m². El acceso al emplazamiento se efectúa mediante camino asfaltado, y la actuación contempla abastecimiento de agua mediante pozo, suministro energético mediante instalación fotovoltaica con acumulación en baterías, climatización por aerotermia, saneamiento mediante fosa séptica y acabados de arquitectura tradicional, en coherencia con el carácter rural del entorno en el que se integra.

La parcela 3003 del polígono 505 cuenta con una superficie de 30.009 m² y se encuentra clasificada como suelo rústico de reserva, de conformidad con el PGOU vigente en el municipio.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3 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:

«3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando concurren de modo simultáneo los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos. El informe al que se refiere este apartado podrá emitirse conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*
- d) Que no se trate de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.»*



No obstante, en el presente caso no resulta de aplicación la excepcionalidad prevista en el citado artículo 3.3, toda vez que la actuación satisface plenamente los requisitos de superficie mínima y ocupación máxima establecidos en el artículo 9 de la citada Orden.

En este caso concreto, la excepcionalidad que se plantea no se refiere a la superficie mínima ni al porcentaje máximo de ocupación —que se ajustan al artículo 9 de la Orden 4/2020—, sino a la variación del radio previsto en el número 3 del artículo 26 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

Consta en el expediente informe de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de fecha 2 de octubre de 2025 por el que el Servicio de Turismo y Artesanía de la Delegación Provincial de Cuenca emite informe favorable, incorporando la siguiente valoración turística:

a) Encaje tipológico y dimensional. El proyecto configura un establecimiento de pequeño tamaño ($463,98 \text{ m}^2 < 750 \text{ m}^2$), con integración paisajística y acabados tradicionales, ajustado a lo dispuesto en el artículo 26.3 RSR.

b) Infraestructuras y servicios. La actuación resuelve internamente el acceso, abastecimiento de agua (pozo), suministro energético (instalación fotovoltaica con acumulación y aerotermia) y saneamiento mediante fosa séptica, cumpliendo el mandato del artículo 26 RSR relativo a la disponibilidad de servicios adecuados.

c) Interés turístico y oportunidad. La iniciativa contribuye a ampliar la oferta de alojamiento en el término municipal de Cuenca, atendiendo al déficit de plazas hoteleras, y permite emplazar la actividad en un entorno rústico más compatible con su funcionalidad.

d) Radio de 5 km (art. 26.3) y propuesta de variación (art. 26.6). Aunque existe una pensión a aproximadamente 2,5 km, concurren calidad, escala moderada, integración paisajística y autonomía de servicios que justifican la variación del radio para este caso concreto, conforme a lo previsto en el artículo 26.6 RSR. Se destaca además que el proyecto contribuye a mejorar e incrementar la oferta turística de Cuenca y su comarca, favoreciendo la revitalización del sector, impulsando un desarrollo territorial equilibrado, y pudiendo generar oportunidades de empleo, especialmente para la población joven, dada la intensidad laboral del sector turístico.

e) No formación de núcleo (art. 10 RSR). De la documentación aportada no se desprende la concurrencia de los supuestos reglamentarios de formación de núcleo de población, correspondiendo su verificación urbanística al expediente municipal.

En relación con este extremo, se ha verificado por este Servicio de Planeamiento Municipal que el proyecto de referencia se ubica a casi un kilómetro del núcleo más cercano, correspondiente a la pedanía de Nohales, en una zona aislada y carente de edificaciones en su entorno inmediato. En consecuencia, no existe riesgo de formación de un nuevo núcleo de población, al no concurrir la presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pudieran generar demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad proyectada.



Acta 9/2025

Asimismo, la actuación cumple las condiciones para la no formación de núcleo de población previstas en el artículo 5.1.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cuenca.

Con ello, el expediente cuenta con informe sectorial turístico favorable, debidamente fundamentado, que sustenta la posibilidad técnica y jurídica de variación del radio, en los términos previstos en el artículo 26.6 del RSR.

A la vista de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.6 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita informe favorable a la solicitud presentada por la Agrupación Provincial de Hostelería y Turismo de Cuenca relativa a la minoración 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 construcción de pensión-cortijo (hasta 22 plazas) en una edificación menor de 750 m², ubicada en suelo rústico de reserva, en la parcela 3003 del polígono 505, pedanía de Nohales, término municipal de Cuenca; 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 calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico de la actuación proyectada, en los términos exigidos para autorizar la citada minoración.

Asimismo, 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 Cuenca, 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 RSR.

Finalizada la exposición del informe, la propuesta se aprueba por unanimidad de los miembros.

17. Modificación de Acuerdo de CROTU del 15 de noviembre de 2025 sobre la Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana (Ciudad Real), cuyo objeto es la sustitución de las cesiones correspondientes por su equivalente económico, en relación con el inmueble sito en la Travesía de la Mota, nº 2, de Campo de Criptana (Ciudad Real). Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Expdte. 23/25 CR).

El informe tiene por finalidad elevar a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la propuesta de modificación del Acuerdo adoptado por dicho órgano en fecha 15 de octubre de 2025, en relación con la Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal del término municipal de Campo de Criptana (Ciudad Real), en lo atinente al régimen de sustitución del deber legal de cesión de suelo dotacional por su equivalente económico, respecto del inmueble sito en la calle Travesía de la Mota, nº 2.



La presente iniciativa tiene por objeto la actualización de la valoración económica que sirve de base a dicha sustitución, con el propósito de garantizar su adecuación a los valores de mercado vigentes en el momento de emisión del presente informe, y su debida incorporación tanto al instrumento de planeamiento urbanístico como al convenio de gestión correspondiente. Todo ello en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como del artículo 9.1.w) 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.

En cuanto a los antecedentes, indica la ponente que Mediante Modificación Puntual de carácter estructural nº 9/2018 del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, aprobada definitivamente y publicada en el DOCM nº 57, de 24 de marzo de 2025, y BOP nº 58, de 25 de marzo de 2025, se procedió a reclasificar como suelo urbano consolidado de uso industrial una superficie de 4.070 m² situada en la calle Travesía de la Mota (antes suelo rústico de reserva), con objeto de regularizar la situación urbanística de la finca y obtener la adecuada compensación para el municipio por el aumento del aprovechamiento lucrativo derivado de la nueva clasificación.

Como consecuencia de la referida reclasificación, la legislación urbanística impone el cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria de terrenos con destino dotacional público y de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora. En concreto, resulta exigible la cesión al Ayuntamiento de:

- Una superficie de 360,72 m² de suelo destinado al sistema de espacios libres de uso y dominio público, de titularidad municipal, objeto de monetización.
- Una superficie de 407,00 m², equivalente al 10 % del aprovechamiento lucrativo del ámbito, cuya materialización física resulta inviable, proponiéndose igualmente su sustitución por compensación económica equivalente, si bien esta determinación no es objeto de informe por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Dadas las características de la actuación y la ausencia de necesidad inmediata de nuevos suelos dotacionales in situ, el Ayuntamiento de Campo de Criptana estimó procedente sustituir la entrega física de dichos 360,72 m² de cesión obligatoria por su equivalente económico o “monetización”, tal como permite la normativa urbanística, a fin de integrar su valor en el patrimonio público de suelo municipal. En aplicación de esta medida, se prevé formalizar un Convenio Urbanístico de Gestión con la propiedad de los terrenos, instrumentando la entrega dineraria sustitutiva de las cesiones, todo ello con arreglo a las disposiciones urbanísticas de pertinente aplicación.

De acuerdo con el informe del Ingeniero Técnico Municipal, de fecha 13 de mayo de 2025, relativo a la monetización de suelo destinado al sistema de espacios libres de uso y dominio público —cesión materializada en terrenos municipales calificados como zona verde en el



Acta 9/2025

entorno de los Molinos de Viento— a favor del Ayuntamiento con motivo de la Modificación Puntual aprobada y en vigor, se cuantifica un valor total de 2.045,28 €.

No obstante, dicha valoración no puede admitirse como válida, a efectos de su consideración en el convenio urbanístico objeto de informe, dado que ésta deberá efectuarse en los términos establecidos en la legislación estatal.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 15 de octubre de 2025, en relación con el punto 5 del orden del día, referido a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPO DE CRIPTANA (CIUDAD REAL), CUYO OBJETO ES LA SUSTITUCIÓN DE LAS CESIONES CORRESPONDIENTES POR SU EQUIVALENTE ECONÓMICO, EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE SITO EN LA TRAVESÍA DE LA MOTA, Nº 2, adoptó por unanimidad de los miembros presentes con derecho a voto el acuerdo siguiente:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.w) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE respecto de la propuesta de Convenio Urbanístico para la formalización de las cesiones previstas en la Modificación Puntual nº 9/2018 “Travesía de la Mota” del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en fecha 7 de noviembre de 2024, al amparo de lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y en lo concerniente exclusivamente a la propuesta de monetización de las cesiones de terrenos con destino dotacional público obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento por el cambio de calificación urbanística planteado, de acuerdo con el mencionado precepto legal.

La sustitución del deber de cesión por su equivalente económico se considera debidamente justificada, atendiendo a la escasa entidad de la superficie afectada dentro del ámbito y a la inviabilidad técnica y funcional de su ejecución mediante entrega de superficie edificada equivalente en un complejo urbanístico consolidado.

El importe resultante de la monetización asciende a 18.119,68 euros, correspondiente a una superficie de cesión de 360,72 m² de suelo dotacional, valorada a razón de 50,232 €/m², conforme al método residual estático y de acuerdo con lo previsto en el artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

Dicho importe deberá incorporarse al Patrimonio Público de Suelo del Ayuntamiento de Campo de Criptana, con destino a la obtención de suelos para dotaciones públicas o a la mejora de infraestructuras urbanas, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 del TRLOTAU, siendo responsabilidad del Ayuntamiento garantizar su adecuada aplicación y destino final».

Por el citado acuerdo se autorizó la sustitución de las cesiones obligatorias de terrenos con destino dotacional público obligatorias derivadas del incremento de aprovechamiento por el



cambio de calificación urbanística planteado por equivalente económico –conforme a lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del TRLOTAU – y se fijó inicialmente un valor de repercusión del suelo de 62,79 € por metro cuadrado de suelo (€/m²s).

En consecuencia, la valoración económica de la cesión de terrenos con destino dotacional público (360,72 m²s) resultó determinada en 18.119,68 €, cuantía que habría de ser aportada por la propiedad al Ayuntamiento en concepto de participación pública en las plusvalías.

Mediante nueva separata técnica de valoración, emitida en octubre de 2025 por este Servicio de Planeamiento Municipal, se ha procedido a actualizar el valor de repercusión del suelo conforme a la evolución de los valores de mercado. Aplicando el método residual estático previsto en el artículo 37.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU, la valoración revisada fija el valor de repercusión en 52,919 €/m²s, lo que supone una reducción aproximada del 8,42% respecto del valor anteriormente estimado.

En virtud de este ajuste, la valoración económica de las cesiones obligatorias (360,72 m²s) pasa a descender a 15.271,15 €, asegurando así que el municipio no sufra merma en la participación que le corresponde por ley en las plusvalías urbanísticas, y que el propietario contribuya con el importe justo y proporcional al beneficio urbanístico obtenido tras la Modificación Puntual.

Por todo lo expuesto, en virtud de las competencias atribuidas a esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y de la normativa aplicable citada, se eleva la siguiente propuesta de acuerdo para su adopción por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

1. Modificar el acuerdo previamente adoptado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la Modificación Puntual nº 9/2018 del POM de Campo de Criptana (Expediente Travesía de la Mota, nº 2), sustituyendo el apartado relativo a la valoración económica de las cesiones urbanísticas obligatorias por el siguiente texto:

“Fijar el valor de repercusión del suelo empleado para la valoración de las cesiones obligatorias en 52,919 € por metro cuadrado de suelo (€/m²s), de acuerdo con la actualización de los valores de mercado obtenida mediante la separata técnica de valoración de octubre de 2025 (método residual estático, art. 37.1 TRLSRU). En consecuencia, la superficie de 360,72 m²s objeto de cesión obligatoria se valora en 15.271,15 €, importe que habrá de hacerse efectivo en metálico a favor del Ayuntamiento de Campo de Criptana, integrándose en el Patrimonio Público de Suelo municipal.”

2. Mantener en todos sus demás extremos el contenido del acuerdo original de la CROTU relativo a este expediente, incluyendo sus fundamentos normativos, técnicos y



Acta 9/2025

condiciones establecidas, que permanecen vigentes e inalterados salvo en la cuantía económica ahora actualizada.

3. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Campo de Criptana a los efectos procedentes, para la continuación de la tramitación del Convenio Urbanístico de Gestión y la ejecución de las obligaciones de entrega económica por parte de la propiedad, así como para las demás actuaciones administrativas oportunas en cumplimiento de lo aquí dispuesto.

En virtud de la presente propuesta, que se considera suficientemente fundada en Derecho y motivada en términos técnicos, se solicita la aprobación de la modificación acordada, reafirmando con ello la legalidad y equidad de la monetización de las cesiones correspondientes a la Modificación Puntual nº 9/2018 del POM de Campo de Criptana, en beneficio del interés público urbanístico.

Finalizada la exposición, se abre turno de preguntas no formulándose cuestión alguna, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

21. Autorización provisional para instalación temporal de circo en suelo urbano no consolidado del municipio de Albacete (Albacete). Informe conforme a los artículos 172.1 del Texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de DISCIPLINA Urbanística (Expte AP 20/25 AB).

La promotora de la actuación es *TRIBERTIS ART S.L.* y el proyectista Alejandro Checa Ruiz. La documentación está fechada en septiembre de 2025.

Se propone a la Comisión informar, con carácter previo a la aprobación municipal, la autorización provisional para la instalación temporal de un circo en la carretera de Madrid, en suelo clasificado por el PGOU como urbano no consolidado, en unidad de actuación UE-7, del municipio de Albacete.

Se propone la instalación del circo y todos sus elementos anexos en tres parcelas localizadas en la carretera de Madrid, con una superficie total de 7613 m².

El recinto contendrá la zona de acceso, carpa y todos los elementos anexos: material de remolque, caravanas del personal, remolque de taquilla, del bar y de los servicios higiénicos.

La instalación de energía eléctrica se realizará con grupo electrógeno o conexión a la red municipal. La conexión del resto del abastecimiento se realiza a la red municipal. Todo el perímetro de la parcela se encuentra con calles con todos los servicios urbanísticos.

El circo dispone de una carpa "hall" que se utiliza como zona de acceso, de dimensiones 31,86 por 31,86 metros sobre la cual se eleva un toldo que descansa sobre 25 columnas de estructura tubular.



Acta 9/2025

La carpa, de estructura metálica, tiene un diámetro de 34 m, con una pista de 8,85 m de diámetro, con estructura de cuatro torretas metálicas con tirantes metálicos, lona de PVC ignífugo con contrapesos intermedios y 80 postes tubulares perimetrales circulares con vientos. Dentro de la carpa se colocan gradas de estructura metálica para el público. Tiene una superficie total de 907,92 m².

El aforo total de la carpa será de un máximo de 715 personas.

El técnico redactor justifica el cumplimiento de las normas de montaje y desmontaje, carga y descarga de las instalaciones, así como las tareas de mantenimiento y conservación de las instalaciones, para seguridad, tanto del personal como del público asistente.

Los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del RDU recogen las condiciones para la autorización de usos y actividades de carácter provisional:

- Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en que se ubiquen:

La actuación para la que se solicita licencia consiste en la instalación temporal de un circo por un periodo concreto, desde el 1 de diciembre al 12 de enero, y con estructura completamente desmontable y remolques.

- El uso, obra o actividad a autorizar no puede estar prohibido por el planeamiento territorial o urbanístico ni dificultar la ejecución de éste:

El uso planteado se encuentra sobre un suelo clasificado, según el PGOU de Albacete vigente, como suelo urbano no consolidado, unidad de actuación UE-7, en la que es de aplicación la Norma Zonal 3.2, edificación en bloque abierto, donde el uso de espectáculos y recreativos es un uso compatible.

- Que no se trate de usos residenciales.

Se trata de un uso recreativo y de espectáculos.

A la vista de lo anterior, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 172.1 del TRLOTAU, así como en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, que regula el Reglamento de Disciplina Urbanística, y en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita informe favorable para la instalación temporal de un circo en la carretera de Madrid, en suelo clasificado por el PGOU como urbano no consolidado, del municipio de Albacete, con vigencia desde el 1 de diciembre de 2025 hasta el 12 de enero de 2026 (ambos inclusive), sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que, con carácter previo, deba recabar el Ayuntamiento.



Acta 9/2025

Se establecen los siguientes condicionantes:

- La licencia urbanística que pudiera concederse tendrá carácter revocable por acuerdo motivado de la Administración municipal, en cualquier momento y sin derecho a indemnización. La persona titular de la licencia deberá, previo requerimiento, cesar la actividad y proceder a la demolición o desmontaje de las instalaciones a su costa, dentro del plazo que se le conceda al efecto.
- La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones establecidas en el presente informe por parte de la entidad promotora, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad, conforme a la normativa aplicable.
- En caso de que la naturaleza de las obras lo aconseje, el Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa al otorgamiento de la licencia, la prestación de garantía suficiente por parte del promotor. Dicha garantía deberá cubrir el importe de la demolición o erradicación de las obras o usos autorizados, según valoración previa de los Servicios Técnicos Municipales y previa audiencia al interesado. La prestación de la garantía no eximirá al titular de abonar el mayor coste que pudiera derivarse de la ejecución efectiva de la demolición o desmantelamiento.
- En todo caso, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete deberá verificar expresamente el cumplimiento de las condiciones de seguridad establecidas en la normativa sectorial y en la normativa de edificación, así como comprobar la adecuación técnica del montaje y la vigencia de las certificaciones de seguridad estructural, antes de la puesta en funcionamiento de la instalación.

Tras el informe, se otorga turno de preguntas no formulándose ningún tipo de cuestión, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

22. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día anterior, la Vicepresidenta Primera se dirige a los miembros invitándoles a plantear los ruegos y preguntas que consideren pertinentes. No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión a las 13:36 horas.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

