

## COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

### **VICEPRESIDENCIA PRIMERA:**

D<sup>a</sup>. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

### **VOCALES CON DERECHO A VOTO:**

D<sup>a</sup>. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D<sup>a</sup>. Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería competente en materia de agricultura.

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

D<sup>a</sup>. Helena Fernández López, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

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

D<sup>a</sup>. Inmaculada Gutiérrez Sánchez, en representación de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas.

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

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

### **ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:**

D. Ángel Quereda Tapia, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### **PONENTE:**

D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

### **SECRETARIA:**

D<sup>a</sup>. María de la O Gallardo Gómez, Jefa de Sección de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas del día **05 de marzo 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 22 de enero de 2025.**
2. **Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el término municipal de Pozo Cañada (Albacete).** Informe según los artículos 37.3 del Texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 20/23 AB).
3. **Modificación Puntual nº20 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ciudad Real.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del Texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 4/25 CR).
4. **Modificación Puntual nº32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.** Informe según los artículos 37.3 del Texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 25/24 TO).
5. **Plan Especial de Reforma Interior para cambio de uso de la Sede de Telefónica, en calle La Plata, nº18, en Toledo.** Informe según el artículo 69.1.3. del Texto refundido de la LOTAU (Exp. 03/25 TO).
6. **Calificación urbanística para legalización de la construcción de una nave agrícola destinada a línea de procesado de frutos secos y almacén, en el polígono 137, parcela 16, en el término municipal de Albacete.** Informe según artículos 64.4 del Texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 4/25 AB).
7. **Calificación urbanística para legalización de instalación solar fotovoltaica destinada a riego agrícola (22,78 kWp), en polígono 37, parcela 164, en el término municipal de Albacete.** Informe según artículos 64.4 del Texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 5/24 AB).
8. **Calificación urbanística para instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, en estación de servicio existente "Miralcampo I", en la autovía A-2, p.k. 41+200, margen derecho, en el término municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara).** Informe según los artículos 65.2 del Texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 6/25 GU).
9. **Calificación urbanística para construcción de nave agrícola destinada a almacén, en polígono 76, parcela 114, en el término municipal de Albacete.** Informe según artículos 64.4 del Texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 8/25 AB).
10. **Calificación urbanística para reforma de edificio auxiliar existente, en estación de servicio nº 33.296 "Borago Oficinalis S.L.", en autovía A-4, p.k. 72, en el término**



Acta 2/2025

**municipal de Dosbarrios (Toledo).** Informe según artículos 65.2 del Texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 25/24 TO).

11. **Autorización provisional para la instalación de una torre anemométrica “Alcázar Oeste”, en paraje “Casillas”, polígono 44, parcela 1, en Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según artículo 172.1 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 4/25 CR).
12. **Autorización provisional para la instalación de una torre anemométrica “Alcázar Este”, en paraje “Gallinero”, polígono 173, parcela 133, en Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según artículo 172.1 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 5/25 CR).
13. **Autorización provisional de obra menor para desbroce, limpieza y enfoscado parcial de muro, en Paraje Avengózar, nº 9, en Cuenca.** Informe según artículo 172.1 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 2/25 CU).
14. **Autorización provisional de obras para la instalación de placas fotovoltaicas, en la parcela 52 del polígono 18, en Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según artículo 172.1 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 1/25 TO).
15. **Ruegos y preguntas.**

\* \* \*

D<sup>a</sup> 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, presentando a la ponente que va a intervenir y los temas a tratar.

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

Tras preguntar a los miembros si existe alguna cuestión relativa al acta correspondiente a la sesión anterior (nº 1/2025), enviada junto con la convocatoria, la Presidenta indica que se han detectados varios errores en la misma dando paso a la secretaria para que informe sobre los mismos señalando ésta que los citados errores consisten en haberse indicado la asistencia telemática de D. Emilio Díaz Bravo, pese a que asistió presencialmente, así como, en el orden del día nº 3 en el que se indicaba el artículo 9.1. f) en lugar de la letra h) del decreto 235/2010, y en el orden del día nº 4 se indicaba el artículo 9.1. f) en lugar de la letra x) de la citada norma.

Los miembros no plantean cuestión adicional alguna siendo aprobada el acta y la corrección de la misma en los términos expuestos por unanimidad.



Acta 2/2025

Tras la aprobación del acta de la sesión anterior, la Vicepresidenta primera presenta en primer lugar los temas del orden del día a tratar, concediendo la palabra a la ponente D<sup>a</sup> Verónica López Miranzos, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, quien apoya sus ponencias sobre una proyección digital de los distintos proyectos.

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

Es objeto del presente informe elevar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el expediente de la Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el término municipal de Pozo Cañada, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento,

La entidad promotora de la modificación es el Ayuntamiento de Pozo Cañada. Se informa la documentación técnica más reciente, fechada en octubre de 2024. Está suscrita por la empresa Laboratorio Interdisciplinar en Medio Ambiente Espacio y Sociedad S.L. El equipo redactor está dirigido por D<sup>ña</sup>. Elena Royo González, arquitecta y D<sup>ña</sup>. Marina Ambrosio González, licenciada en Ciencias Ambientales.

La modificación en cuestión propone ajustar las Normas Urbanísticas en varios aspectos fundamentales:

- Actualización de las condiciones generales que deben observar las edificaciones, de acuerdo con el Reglamento de Suelo Rústico y la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- Ajuste del régimen de usos permitidos por la normativa vigente a la terminología de usos establecidos en el RSR.
- Incorporación de usos en determinadas categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en respuesta a las necesidades actuales identificadas por los servicios técnicos municipales y en consonancia con la normativa sectorial vigente.

La realización de estos objetivos principales implica la revisión y modificación de otros aspectos normativos con el fin de simplificar el contenido, optimizar su interpretación y estructurar de manera más clara su desarrollo, y conlleva 1) La adaptación a la normativa sectorial vigente y las referencias pertinentes en la ordenación del suelo rústico; 2) La adecuación de las determinaciones relativas a las parcelaciones rústicas conforme al RSR y la aplicación de estas disposiciones a todas las categorías de Suelo No Urbanizable; 3) La actualización de las determinaciones concernientes al riesgo de formación de núcleos de población conforme al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y el RSR, aplicando estas disposiciones a todas las categorías del SNU; 4) La eliminación de las categorías de ordenación del Suelo No Urbanizable que no resulten aplicables en el municipio.

Los artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU afectados por esta modificación se muestran en diapositiva proyectada, todos ellos pertenecientes al Capítulo 3.4. Régimen del Suelo No Urbanizable:



Acto seguido, la ponente relaciona los trámites del procedimiento administrativo, tras lo cual efectúa determinadas consideraciones:

- Tras la revisión de la documentación técnica más reciente, fechada en octubre de 2024, se ha constatado la inclusión de la recomendación proferida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 12 de junio de 2024. Dicha recomendación se ha incorporado en el artículo 3.4.9, que concierne a las áreas de ecosistema forestal, específicamente en el apartado 2, "Régimen de usos", en su tercer punto, estipulando que los usos permitidos restantes requerirán un "informe previo del órgano competente en materia medioambiental y forestal".
- Adicionalmente, este último documento técnico engloba las siguientes modificaciones, derivadas de los diversos informes sectoriales:
  - En el artículo 3.4.2, que aborda el régimen general de usos, actividades y actos en Suelo No Urbanizable, más precisamente en el apartado 5 "Actividades asociadas a los anteriores usos", punto 3, se ha añadido un párrafo que especifica: "Específicamente, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, medios necesarios para la construcción incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa, dado que la totalidad del término municipal se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas."
  - En el artículo 3.4.3.2, que detalla las determinaciones de aplicación directa en el contexto de los usos, actividades y actos en Suelo No Urbanizable, se ha integrado una nueva cláusula en el apartado 1, que reza: "f. Deberán respetarse las distancias respecto a los límites de los derechos mineros en vigor, conforme al Reglamento General para el régimen de la Minería (Real Decreto 2.857/1978, de 25 de agosto)."
  - En el artículo 3.4.12.4, concerniente a la zona de protección de las vías férreas:
    - ❖ Al concluir el primer párrafo, referente a la normativa aplicable, se ha añadido: "...del Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y del Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias."
    - ❖ En el apartado 2, "Régimen de usos", se incorporan dos puntos:
      1. Se deberán acatar las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso estipuladas en el capítulo III de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, que define para todas las líneas ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público, otra de protección y una línea límite de edificación.
      2. Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cambiar el destino o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y para plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.



Acta 2/2025

Se añade como último párrafo: "Los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General deberán quedar calificados como Sistema General Ferroviario o su equivalente."

- En el artículo 3.4.13, "Suelos de protección arqueológica (Carta arqueológica)", en el primer párrafo se ha sustituido "Catálogo de Yacimientos de la Carta Arqueológica" por "Inventario de Patrimonio Cultural del municipio, aprobado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha", y se ha eliminado el segundo párrafo relativo a la localización geográfica de los yacimientos.

En el punto 2 del mismo artículo, se ha reemplazado la "Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha" por la "Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha".

La ponente, a la luz de las disposiciones recogidas en los artículos 37.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 136.3 del Decreto 248/2004, por el que se establece su Reglamento de Planeamiento; y 9.1f) 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, formula una propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que emita un **dictamen favorable sobre la Modificación Puntual número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, ubicado en el término municipal de Pozo Cañada.**

***Este proyecto de modificación tiene como finalidad adaptar el citado Plan General a las particularidades específicas del suelo rústico del mencionado municipio, permitiendo así el desarrollo de soluciones adaptadas a las demandas contemporáneas y facilitando la consolidación demográfica mediante la integración de los usos permitidos bajo el marco normativo vigente. Esta propuesta se sustenta en la inclusión de las sugerencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de junio de 2024, así como en las observaciones derivadas de los diversos informes sectoriales.***

***En virtud de que la mencionada modificación incide directamente en las determinaciones de la ordenación estructural, la aprobación definitiva de la misma recae sobre el Consejero de Fomento, conforme lo estipulan los artículos 37 del TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento.***

Abierto el turno de preguntas por la Presidenta, D. José María Michelena manifiesta que la presente modificación no ha sido objeto de procedimiento de evaluación ambiental estratégica (procedimiento simplificado) por lo que entiende que no procedería la aprobación definitiva por parte de la Consejería.

A la vista de lo expuesto, los miembros acuerdan por unanimidad posponer la votación a fin de estudiar la tramitación del expediente llevada a cabo.



**3. Modificación Puntual nº20 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ciudad Real.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del Texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 4/25 CR).

La ponente comienza su exposición indicando que el objeto del informe la Modificación Puntual nº 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.2.B) del TRLOTAI y 135.2.b del RP, en virtud de la competencia que atribuye a la Comisión la letra f) del artículo 9.1. del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real el 02/05/1997, y publicado en el D.O.C.M. de 16 de mayo de ese mismo año y en el B.O.P. 4 de junio.

El promotor de la modificación puntual es el Ayuntamiento de Ciudad Real y el documento que se informa está firmado por el Arquitecto Municipal junto con el equipo del Servicio de Planeamiento de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Ciudad Real, en fecha agosto de 2024.

De conformidad con la documentación revisada, la Modificación Puntual nº 20 pretende recalificar diversas parcelas de Suelo Urbano consolidado dentro del perímetro urbano:

- La parcela dotacional de zona verde de sistema general ubicada en el Polígono Industrial Larache, con una superficie registrada de 10.477,21 m<sup>2</sup>, será recalificada como dotacional polivalente (genérico).



- Dos parcelas dotacionales públicas, situadas en la unidad de ejecución UE-MIG, ya desarrollada e integrada al suelo urbano como Barrio de Nuevo Parque, con una extensión de 12.139 m<sup>2</sup>, serán recalificadas como dotacional zona verde y espacios libres, con un aumento neto de 1.717,83 m<sup>2</sup> en la superficie de zona verde debido a la permuta.



Acta 2/2025



Esta permuta de usos implica un cambio en la calificación urbanística que afecta tanto a la parcela original, que se transforma de zona verde y espacios libres a dotacional polivalente, como a las parcelas municipales destinatarias, que cambian de uso dotacional polivalente a zonas verdes, lo que constituye una modificación sustancial de la ordenación estructural ya que la zona verde originaria estaba incluida dentro de la red de sistemas generales.

El ajuste en la calificación de las parcelas mencionadas permite la optimización de su uso sin menoscabar el entorno urbano y establece una disposición cuya influencia es beneficiosa para ambas áreas específicas de la ciudad en términos de atención y disfrute por parte de la población local.

La iniciativa propuesta busca lograr dos fines primordiales:

- Establecer en la zona industrial y en el área asociada a los servicios de limpieza y recogida selectiva de residuos, un punto limpio referencial para centralizar la recolección y gestión de residuos, con el objetivo de mejorar la gestión sostenible de recursos y favorecer la economía circular.
- Incrementar la zona verde en un área periférica, donde esta adición mejora el entorno y unifica las zonas verdes existentes, facilitando un uso más eficiente y placentero para la ciudadanía y logrando una mayor extensión de zonas verdes, así como la mejora en la integración de los espacios previamente desarrollados.



Acta 2/2025

El marco normativo de la innovación se estipula en el artículo 39 del TRLOTAU, que aborda el concepto, procedencia y límites de las modificaciones, tal como se detalla en el artículo 41 del mismo texto. Asimismo, se encuentra regulado en los artículos 117 a 122 y 152 a 153 del RP.

La Modificación en análisis recoge todas las prescripciones aplicables según el artículo 30 del TRLOTAU, el punto 2.1 sobre Contenido y documentación del Planeamiento General.

No obstante, falta incluir entre la documentación técnica presentada, los documentos de refundición del Plan General, específicamente fichas y planos sin cartela de la MP nº20, aunque con referencia a esta en fecha y cartela general del PGOU.

A continuación, la ponente detalla los antecedentes de la tramitación del procedimiento, pasando acto seguido a formular la propuesta consistente en que por parte de la Comisión Regional se **informe favorablemente la Modificación Puntual nº 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.**

**Dicha modificación propone la recalificación de una parcela de uso de espacio libre y zona verde ubicada en el Polígono Industrial Larache a dotacional público polivalente, y de dos parcelas dotacionales de la unidad de ejecución UE-MIG, ya desarrolladas e incorporadas al suelo urbano, modificando su calificación a zona verde y espacios libres.**

**Este procedimiento se ajusta a lo estipulado en los artículos 10 y 36.2.B del TRLOTAU, y el artículo 135.2.b) del RP, además de lo dispuesto en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010.**

**Se enfatiza que la nueva zona verde debe cumplir con los condicionantes siguientes, según el artículo 24.2 del RP:**

- **La accesibilidad universal deberá garantizarse, cumpliendo con todos los parámetros de obligado cumplimiento de la normativa aplicable en materia de accesibilidad.**
- **Las zonas deberán estar equipadas con mobiliario urbano adecuado a su uso y ajardinadas al menos en el 60% de su superficie, aunque este porcentaje puede reducirse en áreas destinadas a juegos o ejercicios saludables.**

**Tras la aprobación inicial, si procede, por el Ayuntamiento Pleno de la Modificación Puntual, se remitirá el instrumento, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y acompañado de su expediente administrativo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.**

**Se hace constar que, dado que innovación comporta una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (Art. 39.3 del texto Refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).**



Acta 2/2025

Tras la intervención, la Presidenta otorga turno para formular preguntas, no formulándose ninguna por parte de los asistentes, y procediendo los miembros con derecho a voto a acordar por unanimidad de conformidad con la propuesta.

**4. Modificación Puntual nº32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.** Informe según los artículos 37.3 del Texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 25/24 TO).

La ponente procede a la exposición del informe técnico correspondiente a la Modificación Puntual número 32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, indicando que el mismo se sustenta en los preceptos normativos estipulados en el artículo 37.3 del TRLOTAU, así como en el artículo 136.3 del RP y en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, ratificado definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial el 10 de noviembre de 1986 (en adelante, PGOU), fue consolidado en las Normas Urbanísticas mediante la Modificación Puntual número 28, aprobadas definitivamente por la Orden de 21 de diciembre de 2018 de la Consejería de Fomento.

El promotor de la Modificación Puntual es el Ayuntamiento de Toledo. El documento técnico objeto de este informe ha sido suscrito por la Jefa del Área de Urbanismo con fecha de 20 de noviembre de 2024.

La modificación puntual se elabora con el fin de establecer la regulación de las condiciones para la implantación del uso urbanístico de viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos en diversos ámbitos de la ciudad.

En este contexto, dentro del Título Tercero, "Normas Generales de Uso", de las Normas Urbanísticas vigentes del Plan General se procede a la modificación del artículo 320 e incorpora un nuevo Anexo 5 que define la nueva Ordenanza Municipal Reguladora del Uso Extrahotelero, que comprende viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos.

De acuerdo con la memoria justificativa, el propósito es facilitar un desarrollo más equilibrado de esta actividad en ciertas zonas de la ciudad, preservando diversos intereses relacionados con la protección del medio ambiente, el derecho al descanso de los vecinos, la necesidad de conservar el uso urbanístico residencial de vivienda conforme a la ordenación urbanística vigente, así como el interés en la dinamización económica y social del conjunto urbano, evitando los procesos de gentrificación en determinadas áreas.

La modificación se articula en dos segmentos fundamentales:

- La primera parte implica la modificación del artículo 320º de la Sección 7ª, relativa al Uso Hotelero, añadiendo un nuevo párrafo.



**Artículo 320º.- Definición**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc...

Las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos en la ciudad se disponen en una nueva ordenanza reguladora de este uso, denominado extrahotelero, que se incluye como ANEXO 5 de estas Normas Urbanísticas.

- La segunda parte engloba la inclusión de un nuevo Anexo 5, que contiene la Ordenanza Municipal Reguladora del Uso Extrahotelero, abarcando viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos. Este Anexo se estructura en 14 artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria y una disposición final.

En el ámbito del Casco Histórico, la ordenanza establece dos tipos de restricciones:

1. Ubicación dentro de las edificaciones: se restringe estos establecimientos a las plantas baja y primera de los inmuebles. Esta medida tiene como objetivo que las plantas superiores se reserven para viviendas tradicionales de larga estancia, salvo en las zonas comerciales del Casco Histórico, según lo establecido en el plano de zonificación de su Plan especial, donde también se prohíbe su implantación en las plantas bajas para preservar los locales de uso comercial que proporcionan servicios a los residentes. Esta limitación se excepciona cuando el inmueble se destine íntegramente a apartamentos turísticos, debiendo siempre respetarse la planta baja de zonas comerciales para comercio de barrio.
2. Saturación de áreas, definidas según la división del Casco Histórico en secciones censales, regulando que el número de estos establecimientos extrahoteleros no exceda un porcentaje significativo respecto al número de viviendas permitidas en cada área.

Fuera del Casco Histórico, el uso extrahotelero se permite con las condiciones o limitaciones establecidas para el uso terciario en cada ordenanza zonal. En localizaciones como Cigarrales y en tipologías de vivienda unifamiliar se admiten viviendas de uso turístico, considerándose compatibles con el uso residencial principal, pero no los apartamentos turísticos. Además, se aplica la limitación por saturación en esta zona.

Adicionalmente, aunque la normativa sectorial permita establecimientos de menores dimensiones, se exige que tanto las viviendas como los apartamentos de uso turístico cumplan los requisitos técnicos del programa mínimo de vivienda establecido en la normativa urbanística municipal, con el propósito de facilitar su reversión a viviendas de larga estancia.

Como parte de la documentación técnica, se adjunta un anexo con el estudio del Casco Histórico llevado a cabo por los Servicios Técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo,



Acta 2/2025

en el que se analiza la situación actual en los diferentes distritos censales del casco, en relación con los datos catastrales.

Se proyectan imágenes relativas al anexo 5 relativo a la ordenanza municipal reguladora de uso extrahotelero consistente en viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos.

A continuación la ponente enumera los principales trámites realizados en el procedimiento de modificación registrados en el expediente remitido por el Ayuntamiento, indicando que no se ha solicitado informe de concertación a esta Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo como exige el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a las determinaciones que se modifican, al referirse al establecimiento de usos compatibles que puedan coexistir con el uso mayoritario sin introducir innovaciones en este último, y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del TRLOTAU y el artículo 20 del RP, se concluye que la modificación propuesta no incide en determinaciones propias de la ordenación estructural y se considera debidamente justificada.

A la luz de lo expuesto, la ponente eleva a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo propuesta consistente en la emisión de **informe favorable respecto a la Modificación Puntual nº 32 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, cuyo objeto es regular las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda de uso turístico y apartamentos turísticos en los distintos ámbitos de la ciudad.**

***Dicha regulación tiene como finalidad garantizar un desarrollo equilibrado de esta actividad en determinadas zonas del municipio, procurando la preservación de diversos intereses de relevancia pública, entre los que destacan la protección del medio ambiente, el derecho al descanso de los residentes, la conservación del uso urbanístico residencial de vivienda conforme a la ordenación vigente y el fomento de la dinamización económica y social del entorno urbano. Asimismo, la medida busca evitar procesos de gentrificación en áreas específicas de la ciudad, promoviendo una convivencia armónica entre los distintos usos del suelo y garantizando el mantenimiento de un tejido residencial estable.***

Concluida la intervención de la ponente, la Presidenta abre turno de preguntas, planteándose las siguientes:

Por parte de D. José María Michelena, pregunta por la peculiaridad que presenta esta Modificación que motive la intervención de la Dirección General de Asuntos Europeos, a lo que la ponente indica que la misma tiene su causa en que la limitación de usos afecta al libre mercado y en la obligación de los Estados miembros de comunicar cualquier modificación que pudiera afectar al ejercicio de una actividad económica de cualquier particular.

D. Ángel Quereda pregunta por la línea de las alegaciones presentadas por asociaciones o interesados. La ponente manifiesta que alguna alegación versaba sobre la ubicación de la actividad dentro del edificio.



Acta 2/2025

D. Antonio Palomino pone de manifiesto que la lógica de la ubicación de la actividad, en las plantas baja y primera entendiendo que la misma ocasionaría menores molestias a los vecinos entra en contradicción con otros intereses paralelos como son las protecciones patrimoniales. Así, en el caso histórico los muros que tienen mayor protección patrimonial son las plantas baja y primera, siendo la complejidad mayor al experimentar una mayor transformación patrimonial, sobre todo más implantación de locales húmedos, mientras que en las últimas plantas el tipo de construcción es más fácil de transformar. En consecuencia, en cada intervención, la Consejería de Cultura actuará en consonancia con la protección del edificio.

D. Ángel Aulló formula pregunta relativa si el porcentaje de saturación del 12% establecido por el Ayuntamiento se encuentra justificado. La ponente señala que se justifica sobre todo para el casco antiguo con un estudio en base al censo de viviendas, aplicable también para la zona 2, en ambos casos, como máximos.

D. Antonio Palomino pone de manifiesto, a título informativo, que, respecto a las licencias urbanísticas en el casco, alrededor del 90% de las nuevas licencias de obra de rehabilitación se están concediendo para viviendas de uso turístico; esto estaría dificultando la inversión por parte de los promotores de invertir para vivienda permanente. También se estarían concediendo licencias de obra (para uso vivienda) para 1 ó 2 dormitorios que con las superficies mínimas que ofrecen los promotores no dan para vivienda permanente, podría darse que en un futuro venga la recalificación para uso turístico. Resulta inviable vivienda de uso unifamiliar y las licencias para viviendas de 2 ó 3 dormitorios prácticamente no existen. La limitación que establece la modificación puntual es buena pero las viviendas ya ejecutadas son susceptibles de cambio de uso a uso turístico. Añade que el porcentaje de cambio de uso de local comercial a uso turístico en el casco, principalmente en las calles comerciales del casco, es pequeño, no hay tanta transformación.

Tras las intervenciones, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta formulada.

- 5. Plan Especial de Reforma Interior para cambio de uso de la Sede de Telefónica, en calle La Plata, nº18, en Toledo.** Informe según el artículo 69.1.3. del Texto refundido de la LOTAU (Exp. 03/25 TO).

La ponente procede a informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el expediente relativo al Plan Especial de Reforma Interior, cuyo objeto es la modificación del uso dotacional privado a uso residencial plurifamiliar del inmueble ubicado en la calle La Plata nº 18, esquina con el callejón de los Husillos, en la ciudad de Toledo. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del TRLOTAU.

El documento técnico se redacta por encargo del Concejal Delegado de Urbanismo, a propuesta formulada por la sociedad Telefónica de España, S.A.U.", en su condición de propietaria del inmueble.



Acta 2/2025

El documento técnico ha sido elaborado por D. Emilio León Alonso Gómez, arquitecto colegiado nº 10.707 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, con fecha de noviembre de 2024.

El objeto de este Plan Especial es modificar el uso actual, dotacional privado, del inmueble situado en la calle La Plata nº18, esquina a callejón de los Husillos, en el Casco Histórico de Toledo, para sustituirlo por uso residencial plurifamiliar. El inmueble fue la sede central en Toledo de Telefónica España hasta 1997.

Como consecuencia de las sucesivas leyes generales de telecomunicaciones aprobadas, que han permitido la prestación de dicho servicio de telecomunicaciones en régimen de libre competencia, abierto a operadores privados, el patrimonio de Telefónica queda desafectado del servicio público por Resolución de 15 de abril de 2002 de la Secretaría de Estado de Comunicaciones y para la Sociedad de Información del Ministerio de Ciencia y Tecnología, motivo por el que este edificio está calificado como dotacional privado.

De acuerdo con el Plan Especial del Conjunto Histórico de Toledo, aplicable a dicho inmueble, y concretamente con el artículo 3.3, perteneciente al Capítulo 1º. Equipamientos, del Título III. Equipamientos y Servicios, para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un Plan Especial del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas, precisando también el mismo artículo que el cambio de uso de los equipamientos a uso principal comercial y, en general, cualquier modificación que suponga la pérdida de la condición predominante de equipamiento sólo podrá instrumentarse mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial o la modificación del presente.

Se trata, por tanto, de una modificación de la ordenación detallada, que requiere la redacción de un Plan Especial, de acuerdo con el vigente Plan Especial del Conjunto Histórico de Toledo.

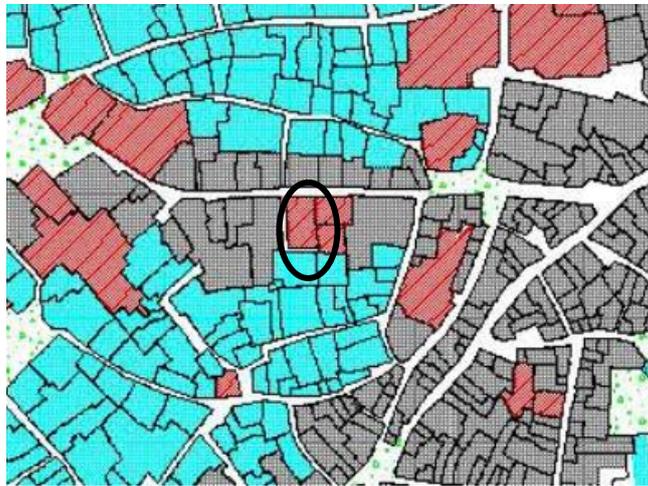
El inmueble se encuentra emplazado en la parcela 39 de la manzana 25.280 sin división horizontal y una superficie en planta de 235 m<sup>2</sup> según datos catastrales.

La construcción tiene 721 m<sup>2</sup> y se compone de planta sótano y tres plantas sobre rasante, que actualmente se encuentran divididas para uso administrativo. La superficie construida actual sobre rasante es de 612 m<sup>2</sup>.

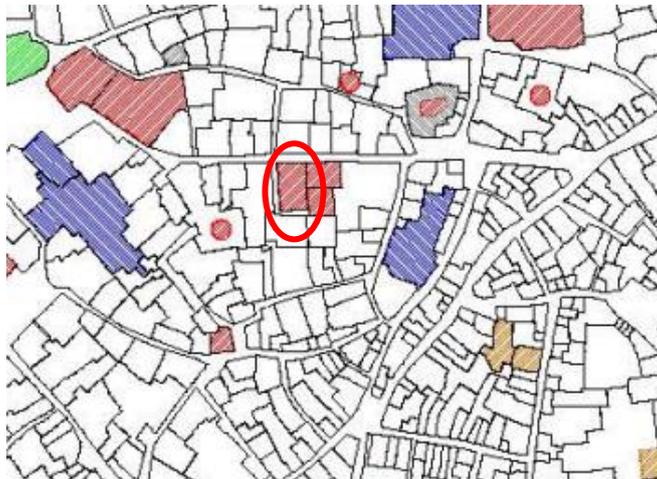
De acuerdo con la memoria justificativa del Plan Especial, este edificio se encuentra en la Relación de edificios incluidos en las fichas del Catálogo del Plan Especial del Conjunto Histórico de Toledo, nivel "P", con protección parcial, de manera que deben preservarse "los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente".

El Plan Especial del Conjunto Histórico de Toledo asigna a este edificio el uso de equipamiento administrativo con ocupación total de la parcela, según los planos de zonificación y equipamiento:





- ZONIFICACIÓN:**
-  Residencial
  -  Comercial
  -  Arrabales
  -  Cigarrales
  -  Plazas y Jardines (públicos y de acceso controlado) y Espacios no edificables
  -  Equipamientos con ocupación total de la parcela
  -  Fluvial



- EQUIPAMIENTOS EXISTENTES:**
-  Religiosos.R
  -  Culturales.C
  -  Sociales y Recreativos.E
  -  Administrativos.A
  -  Docentes.D
  -  Residenciales.J
  -  Sanitarios y Asistenciales.S
  -  más Abastecimientos y Suministros.B
- EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS:**
-  Nuevos
  -  Reutilización
- OCUPACION PARCIAL DEL EDIFICIO:** 

Actualmente la tecnología utilizada para las comunicaciones es digital, por lo que requiere menor espacio, volumen y exigencias estructurales. En el caso de este edificio, será necesario conservar los espacios que albergan los equipos de telefonía en planta baja y que cuentan con acceso independiente por el callejón de los Husillos. Por tanto, la superficie ocupada por los mismos, 54 m<sup>2</sup>, mantiene su uso dotacional privado.

De acuerdo con el artículo 266 del Plan General, los coeficientes de ponderación de cada uso son los siguientes:



Acta 2/2025

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

Por tanto, de acuerdo con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, este cambio a un uso de mayor rentabilidad implica un incremento del aprovechamiento con respecto al preexistente de 581,40 ua, según el documento técnico aportado, que en superficie son 430,67 m<sup>2</sup>:

$$\text{Dotacional } 612 \times 0,40 = 244,80 \text{ ua}$$

$$\text{Residencial plurifamiliar } 612 \times 1,35 = 826,20 \text{ ua}$$

$$\text{Incremento de aprovechamiento: } 826,20 - 244,80 = 581,40 \text{ ua}$$

$$\text{Cómputo en superficie: } 581,40 \text{ ua} / 1,35 = 430,67 \text{ m}^2$$

De acuerdo con los artículos 69 y 31 del TRLOTAU, las cesiones correspondientes a este incremento de aprovechamiento son:

$$\text{Zonas verdes: } 430,67 \text{ m}^2 \times 18\% = 77,52 \text{ m}^2$$

$$\text{Dotacional: } 430,67 \text{ m}^2 \times 20\% = 86,13 \text{ m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento lucrativo: } 430,67 \text{ m}^2 \times 10\% = 43,07 \text{ m}^2$$

Dado que el edificio ya está construido y ocupa toda la parcela, no es posible materializar dichas cesiones en suelo urbanizado, y tampoco entregar a la administración la superficie edificada equivalente en valor dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito, como permitiría el artículo 69.1.3 del TRLOTAU, ya que entonces no se podría materializar el aprovechamiento a partir del cual, precisamente, se ha calculado esta superficie de cesiones, y porque el mismo goza de un grado de protección parcial ya descrito anteriormente.



Acta 2/2025

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

Seguidamente, la ponente expone la tramitación administrativa del expediente.

Indica la ponente que, de acuerdo con el artículo 69.1.3 del TRLOTAU establece que la sustitución monetaria del deber de cesión requiere, junto al informe preceptivo de esta Comisión, una valoración conforme al artículo 70.4 del TRLOTAU y un informe favorable de los servicios técnicos municipales, que fue emitido por la Jefa de Área del Ayuntamiento de Toledo el 17 de diciembre de 2024.

Para calcular esta valoración en suelos urbanos destinados a dotaciones públicas no incluidos en unidades de actuación, se asigna como aprovechamiento urbanístico la media ponderada de edificabilidades de la Zona de Ordenación Urbanística. En el casco histórico, con uso predominante residencial, se obtiene una edificabilidad media de 3,014 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Aplicando a dicha edificabilidad el método residual estático conforme al artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal. De acuerdo con el anexo aportado, el valor de repercusión del suelo es 237,94 euros/m<sup>2</sup>, que multiplicado por la edificabilidad media resulta en 717,15 euros/m<sup>2</sup>s. Con una superficie de cesión de 163,65 m<sup>2</sup>, el valor económico total de la sustitución asciende a 117.361,60 euros.

Una vez expuesto el informe, la ponente propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que **informe el Plan Especial de Reforma Interior para cambio de uso dotacional privado a residencial plurifamiliar en inmueble situado en calle La Plata 18 esquina a callejón de los Husillos, en el Caso Histórico de Toledo, de acuerdo con el artículo 69.1.3 del TRLOTAU, ya que se considera justificada la sustitución del deber de cesión por la entrega de su equivalente económico debido a la imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional en el propio ámbito por existir ya un edificio construido que ocupa toda la parcela, así como de materializar dichas cesiones mediante la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico.**

**Se recuerda que, en cumplimiento de dicho artículo, este equivalente económico deberá integrarse en el correspondiente patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas, cuestión que deberá hacer efectiva el Ayuntamiento.**

**Así mismo, se recuerda al Ayuntamiento que el promotor de este Plan Especial de Reforma Interior sólo puede ser dicha Administración de oficio, de acuerdo con el artículo 38.1.a) del TRLOTAU.**

Finalizada la exposición, y al no formularse cuestión alguna por los miembros, se acuerda por unanimidad de conformidad con la propuesta.



Acta 2/2025

**6. Calificación urbanística para legalización de la construcción de una nave agrícola destinada a línea de procesado de frutos secos y almacén, en el polígono 137, parcela 16, en el término municipal de Albacete.** Informe según artículos 64.4 del Texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 4/25 AB).

Inicia la ponente su informe indicando que el promotor de la presente calificación urbanística es SOCIETE INTERNATIONALE DE INVESTISSEMENTS S.A. (INTERINVES, S.A.), representada por D. Juan Antonio Cerdán Andrés. Se presenta proyecto básico y de ejecución visado en fecha 20 de junio de 2022, suscrito por D. Pedro M. Cuartero Picazo, Ingeniero Técnico Industrial colegiado n.º 242 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Albacete.

A continuación, la ponente pasa a exponer la tramitación administrativa del procedimiento y a detallar el objeto de la actuación consistente en la legalización de una nave construida para instalar una línea de procesado de frutos secos y almacén, de 481,44 m<sup>2</sup>, adosada a una nave preexistente del año 1940.

La superficie de parcela es de 2.154.812 m<sup>2</sup>, según datos catastrales, su clasificación es suelo rústico no urbanizable de especial protección natural y está situada en las inmediaciones de la Laguna de Ontalafia, siendo esta parte de su límite sureste, mientras que por su lado noroeste linda con un pequeño cerro lineal.

Asimismo, en la parcela existe un complejo de naves de 4.822 m<sup>2</sup>, según catastro, destinadas a uso agrícola, por lo que la superficie construida total en la parcela es de 5.303,44 m<sup>2</sup>.

El presupuesto de ejecución material de proyecto es de 66.567,07 euros y se establece un plazo de ejecución de cuatro meses.

Con base en lo expuesto, la ponente, de conformidad con lo establecido en el artículo 64.2 del TRLOTAU, el artículo 42.1.a) del RSR y el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, eleva a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la propuesta de **otorgamiento de la calificación urbanística para la instalación de una línea de procesado de frutos secos y un almacén, ubicados en el polígono 137, parcela 16, en atención a las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:**

**Características de la actividad:**





Acta 2/2025

Uso:	Línea de procesado de frutos secos y almacén.  Industria adscrita al sector primario (primera transformación de productos agrícolas)
Emplazamiento:	Polígono 137, parcela 16, con referencia catastral n.º 02900*137000160000E1, en el término municipal de Albacete.
Superficie parcela:	2.154.812,00 m <sup>2</sup>
Superficie mínima vinculada:	30.000 m <sup>2</sup>
Ocupación:	5.303,44 / 30.000 = 17,68 % (<20% edificación) sobre parcela mínima vinculada.  5.795,44 / 30.000 = 19,32 % (< 80% edificación + instalaciones) sobre parcela mínima vinculada.
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de protección natural (SNUP CP-1.3 Zonas Húmedas)
Altura máxima:	6,35 m (cubrera)
Retranqueos:	97,64 m a linderos  99,64 m a eje de caminos

**Condiciones para su materialización:**

- **Informe técnico del Departamento de Intervención en la Actividad Urbanística del Ayuntamiento de Albacete.**

**Se debe depositar importe de garantía correspondiente al 3% del presupuesto de ejecución material del proyecto (66.567,07 €), que se correspondería con 1.997,01 €.**

**La ejecución se deberá realizar en el plazo de 4 meses.**

**Dado que el uso al que se destina la construcción NO se incluye en los que contiene el art. 64.3 del TRLOTAU y art. 33 del R.S.R., NO PROCEDE la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación, o el importe del canon sustitutivo, que sería como mínimo del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones.**

- **Informe técnico del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Albacete.**

**La ejecución del proyecto, se realizará bajo la supervisión y el seguimiento ambiental de los agentes medioambientales de la zona, debiéndose jalonar la zona de trabajo para minimizar la afección a la vegetación.**

**Se prohíbe la alteración significativa o destrucción de las lindes, setos, vegetación natural, árboles, arbustos o bosques de especies forestales y elementos estructurales o característicos.**



Acta 2/2025

*Se deberá solicitar autorización previa esta misma Delegación Provincial según artículo 49 de la Ley 3/2008 en caso de descuaje de cubiertas vegetales.*

*La eliminación de restos vegetales se realizará en la mayor brevedad posible para evitar aparición de plagas y reducir el riesgo de incendios.*

*Queda totalmente prohibido el empleo de fuego en el medio natural, requiriéndose autorización excepcional para tratamiento silvícolas uso de maquinaria en los montes.*

*Las zonas de acopio de materiales e instalaciones auxiliares se dispondrán de manera que ocupen la menor superficie posible y desprovistas de vegetación natural.*

*Las obras respetarán los caminos de uso público y otras servidumbres.*

*No se interceptará ningún camino de titularidad pública.*

*El acceso a la zona de trabajo se realizará sin apertura de nuevos caminos.*

*Los residuos generados durante la ejecución de la actuación estarán sujetos I RD 105/2008, de 1 de febrero.*

*Tras la actuación la zona debe quedar libre de residuos.*

*Deben respetarse los elementos correspondientes al patrimonio cultural y etnográfico que pudieran encontrarse.*

*Finalmente, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:*

- 1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística. En lo referente a la inscripción registral, se recuerda la obligación de exigir el cumplimiento del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (entrega de archivo georreferenciado).*
- 2. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).*
- 3. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.*
- 4. 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*



Acta 2/2025

*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 condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2ªa) del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del RDU, y en la que deberá pronunciarse el Excmo. Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Tras la intervención de la ponente, y no habiendo cuestiones, se acuerda por unanimidad de los miembros de conformidad con la propuesta, dando paso la Presidenta al punto siguiente del orden del día.

- 7. Calificación urbanística para legalización de instalación solar fotovoltaica destinada a riego agrícola (22,78 kWp), en polígono 37, parcela 164, en el término municipal de Albacete.** Informe según artículos 64.4 del Texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 5/24 AB).

La promoción de la instalación fotovoltaica corresponde a D.ª M.ª Josefa Sáez Ortega. Se aporta proyecto redactado por D. Víctor Camazón Maroto, ingeniero técnico agrónomo, colegiado n.º 6568 en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrónomos de Centro debidamente visado con fecha 22 de septiembre de 2022, en representación de la entidad Vicama Ingenieros, S.L.

El proyecto PIFA constituye una instalación fotovoltaica aislada, destinada a satisfacer el consumo energético del sistema de bombeo de agua para riego agrícola implantado en la parcela, con el objeto de transformar 8,51 hectáreas de cultivo de almendro en secano a regadío por goteo.

A tal efecto, se aporta la aprobación del proyecto de sondeo y la solicitud de aprovechamiento de aguas subterráneas presentada ante la Confederación Hidrográfica del Júcar el 4 de agosto de 2021.

La instalación fotovoltaica se compone de una superficie de 146,09 m<sup>2</sup> de paneles solares, integrada por 68 módulos fotovoltaicos de 335 Wp de potencia unitaria, dispuestos sobre una estructura metálica de perfiles laminados de acero, elevada hasta una altura aproximada de 6,09 metros, con cimentación aislada de hormigón armado. Bajo dicha estructura, se emplaza una caseta prefabricada de hormigón, con unas dimensiones de 4,2 x 2,2 metros, destinada a albergar un inversor, la conexión con la bomba de extracción de agua situada en un pozo próximo, así como los equipos hidroeléctricos de fertirrigación. La captación de agua presenta un diámetro de 200 mm y alcanza una profundidad de 115 metros.

El presupuesto de ejecución material asciende a 14.797,83 euros, conforme a lo establecido en el proyecto visado.



Acta 2/2025

A continuación, la ponente expone la tramitación administrativa del procedimiento.

Tras lo expuesto, la ponente, conforme a lo establecido en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y en el artículo 9.1.q) del Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el **otorgamiento de la calificación urbanística, con el objeto de legalizar la "Instalación Solar Fotovoltaica Aislada (PIFA de 22,78 kWp)", promovida por D.ª M.ª Josefa Sáez Ortega, ubicada en el Polígono 37, parcela n.º 164, en el término municipal de Albacete, de conformidad con las especificaciones técnicas del proyecto presentado y con el siguiente contenido:**

<b>Uso:</b>	Instalación solar fotovoltaica de 22,78 kWp sobre suelo para riego en parcela, mediante sondeo y caseta de elementos hidroeléctricos para irrigación. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
<b>Emplazamiento:</b>	Polígono 37, parcela n.º 164 (con referencia catastral n.º 02900A037001640000JP) en Albacete
<b>Superficie parcela:</b>	85.150 m <sup>2</sup> (= 8,5150 Ha)
<b>Supf. Mín. vinculada:</b>	15.000 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación:</b>	146,09 m <sup>2</sup> / 15.000 m <sup>2</sup> = 0,97%
<b>Clasf. del suelo:</b>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
<b>Altura máxima:</b>	Módulos: 6,09 m (según proyecto) < 8,5 m
<b>Retranqueos:</b>	Distancia a lindero > 5m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: > 15 m

**Condiciones para su materialización:**

**La materialización de la actuación queda sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Albacete, así como a las disposiciones recogidas en los informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.**

**Asimismo, el Ayuntamiento de Albacete deberá proceder a:**

- **Verificar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad para la que se otorga la calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU) y el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR). De igual modo, deberá comprobar que la finca inscrita se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.**



Acta 2/2025

- **Exigir a los interesados la prestación de una garantía del 3% del coste total de las obras realizadas en el municipio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y el artículo 17 del RSR.**
- **Advertir que la caducidad de la licencia de obras implicará la extinción de la calificación urbanística otorgada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 66.4 del TRLOTAU y el artículo 40 del RSR.**
- **Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras ejecutadas, las medidas de protección de la legalidad urbanística que procedan, conforme a lo dispuesto en el Título V del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).**
- **Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de conformidad con el artículo 66.1 del TRLOTAU y el artículo 40.1 del RSR.**

**La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 63.1.2º del TRLOTAU. Dicha circunstancia será verificada con el otorgamiento de la licencia 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. En dicha resolución, el Ayuntamiento de Albacete deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, lo que será debidamente comunicado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

Tras la intervención de la ponente, se abre turno de preguntas, no formulándose cuestión alguna, acordando los miembros por unanimidad de conformidad con la propuesta.

- 8. Calificación urbanística para instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, en estación de servicio existente "Miralcampo I", en la autovía A-2, p.k. 41+200, margen derecho, en el término municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara).** Informe según los artículos 65.2 del Texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 6/25 GU).

Expone la ponente que la presente calificación urbanística tiene como objeto la instalación de una estación de recarga para vehículos eléctricos, en una estación de servicio preexistente, en la autovía A-2, a la altura del punto kilométrico 41+200, en el término municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara).

El régimen jurídico del presente informe se fundamenta, entre otros, en el régimen Plan de Ordenación Urbana de Azuqueca de Henares, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara el 13 de mayo de 1999.



Acta 2/2025

La ejecución de la instalación es promovida por la entidad CCP CEPESA COMERCIAL PETRÓLEO, S.A.U., siendo el documento técnico sometido a informe suscrito por el ingeniero industrial D. José Altube Basterrechea, con fecha de junio de 2024.

Se proyecta la instalación de una estación de recarga para vehículos eléctricos, compuesta por un cargador, en una estación de servicio preexistente, concretamente la estación Cepsa 70760, denominada Miralcampo I, situada en la autovía A-2, p.k. 41+200, dentro del término municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara).

Conforme a la documentación presentada, la intervención se ejecutará íntegramente en el ámbito de la gasolinera existente, sin que esté prevista la implantación de marquesinas ni la ejecución de cimentaciones adicionales.

Las parcelas en las que se desarrollará el proyecto, tiene una superficie total de 7.605 m<sup>2</sup>, según consta en los registros catastrales. Está clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección, en concreto, suelo rústico de protección de infraestructuras de red viaria.

El cargador eléctrico ocupará una superficie de 1 m<sup>2</sup>, mientras que las plazas de aparcamiento reservadas para su uso dispondrán de 33 m<sup>2</sup>. Asimismo, la línea eléctrica enterrada abarcará 31,23 m<sup>2</sup>, con una longitud total de 62,47 m y una anchura media de 0,50 m. En conjunto, la superficie total ocupada por la instalación será de 65,23 m<sup>2</sup>.

El equipo de recarga se fijará sobre una base prefabricada de hormigón, asegurándose mediante los correspondientes puntos de anclaje, utilizando varillas roscadas o tornillos, conforme a las especificaciones técnicas establecidas.

El presupuesto total de la inversión asciende a 76.389,75 euros.



Acta 2/2025

Seguidamente, la ponente indica la tramitación administrativa seguida hasta la fecha formulando acto seguido su propuesta, señalando que, conforme a lo dispuesto en el artículo 65.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en el artículo 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico, y en el artículo 9.1.r) del Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el **otorgamiento de la calificación urbanística que permita la instalación de una estación de recarga para vehículos eléctricos en la estación de servicio preexistente Cepsa ES070760, denominada "Miralcampo I", situada en la autovía A-2, p.k. 41+200, en el término municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara), de conformidad con las características técnicas del proyecto presentado y con el siguiente contenido:**

**Características de la actividad:**

<b>Uso:</b>	Uso dotacional de equipamiento privado: Instalación de equipo de recarga eléctrica de vehículos en estación de servicio existente.
<b>Emplazamiento:</b>	Autovía A-2, p.k. 41+200, parcela con ref. catastral 7090001VK7879S. Término municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara).
<b>Superficie parcela:</b>	7.605 m <sup>2</sup>
<b>Supf. vinculada:</b>	65,23 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación:</b>	65,23 m <sup>2</sup> / 7.605 m <sup>2</sup> = 0,85%
<b>Clasf. del suelo:</b>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras.
<b>Altura máxima:</b>	1 planta < 10 m
<b>Retranqueos:</b>	Distancia a linderos > 5m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: > 15 m

**Condiciones para su materialización:**

***Se establecen como condiciones para la materialización de la actuación aquellas determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, las dispuestas en el Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, así como las recogidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente.***

***Asimismo, el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares deberá proceder a:***

- ***Verificar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad para la que se otorga la calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU) y en el artículo 17 del***



**Reglamento de Suelo Rústico (RSR). Igualmente, deberá comprobar que la finca inscrita se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.**

- **Determinar el importe del canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística. En caso de aceptación expresa por parte del municipio, podrá sustituirse dicho canon por la cesión de una superficie de suelo de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del 2% del coste real y efectivo de la instalación, debiendo abonarse en un único pago con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 33 del RSR y el artículo 64.3 del TRLOTAU.**
- **Garantizar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la calificación urbanística y en la licencia correspondiente. Para ello, una vez otorgada la licencia municipal, los interesados deberán prestar una garantía ante la Administración Municipal, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por un importe equivalente al 3% del coste total de las obras o trabajos a ejecutar. Sin la constitución de dicha garantía, no podrá iniciarse la ejecución de las obras, ni adquirirán eficacia los actos de calificación urbanística ni la licencia concedida, conforme a lo establecido en el artículo 17, letra d), del RSR y el artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU.**
- **Advertir que la caducidad de la licencia de obras conllevará la extinción de la calificación urbanística otorgada, de conformidad con el artículo 66.4 del TRLOTAU y el artículo 40 del RSR.**
- **Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.1 del TRLOTAU y el artículo 40.1 del RSR.**

**La eficacia de la calificación urbanística quedará supeditada a la obtención de los informes o resoluciones favorables preceptivos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 63.1.2º del TRLOTAU. Esta circunstancia deberá ser comprobada en el acto de otorgamiento de la licencia municipal, cuya resolución será notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo establecido en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En dicha resolución, el Ayuntamiento deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, circunstancia que será debidamente comunicada a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

**No obstante, en relación con la exigencia de calificación urbanística para la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, se informa que, en virtud de lo dispuesto en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, en su redacción modificada por el Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se establecen medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el desarrollo de energías renovables, no será preceptiva la obtención de calificación urbanística para la**



***implantación o modificación de puntos de recarga, salvo en aquellos supuestos en los que la infraestructura eléctrica asociada supere una potencia de 3.000 kW, o en los que dicha actuación conlleve la puesta en funcionamiento de nuevas instalaciones de transporte, distribución, producción o líneas directas de energía eléctrica, así como la modificación de las ya existentes.***

Tras la intervención y abierto el turno de preguntas, D<sup>a</sup> Inmaculada Gutiérrez Sánchez pregunta el motivo de someter esta actuación a calificación pese a no ser preceptiva la misma. Por parte de la ponente se indica que dado que el expediente llegó se ha procedido a darle continuación. D<sup>a</sup> Inmaculada Gutiérrez manifiesta la necesidad de una modificación de la legislación urbanística que agilice la tramitación de los procedimientos ya que la actual está motivando renunciaciones por parte de personas interesadas.

D. Angel Aulló pregunta por el motivo de sujeción a canon de la actividad a lo que la ponente señala que al tratarse de un uso dotacional privado está sujeto a canon conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica.

No habiendo más preguntas, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta.

- 9. Calificación urbanística para construcción de nave agrícola destinada a almacén, en polígono 76, parcela 114, en el término municipal de Albacete.** Informe según artículos 64.4 del Texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 8/25 AB).

La ponente indica que la promotora de la presente calificación urbanística es Doña Carmen Vecina Ramírez. Actúa en su representación Don Manuel Antonio Rodenas López.

Se presenta un proyecto de legalización, visado con fecha 17 de enero de 2024, suscrito por el propio Don Manuel Antonio Rodenas López, ingeniero técnico agrícola, colegiado n.º 6.499 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Centro.

A continuación, se procede a la exposición detallada del procedimiento administrativo seguido en la tramitación del presente expediente y del objeto de la actuación objeto de calificación.

La actuación consiste en la legalización de una nave edificada con uso de almacén, con una superficie construida de 104,00 m<sup>2</sup>, ejecutada en el año 2007. A esta construcción principal se encuentran adosadas dos estructuras complementarias: una barbacoa de 6,75 m<sup>2</sup> y una zona de cobertizo de 12,00 m<sup>2</sup>.

La nave ha sido ejecutada mediante cerramiento con placas alveolares de hormigón de 16 cm de espesor, que presentan huecos con carpinterías en los laterales sureste y noroeste. Estas placas están sustentadas contra el pandeo mediante perfiles metálicos IPE-220, los cuales



Acta 2/2025

conforman los pórticos estructurales y sostienen la cubierta. Dichos elementos estructurales se apoyan sobre zapatas aisladas de pequeñas dimensiones, vinculadas entre sí mediante vigas de atado dispuestas a lo largo de todo el perímetro.

En cuanto a la cubierta, ésta se ha ejecutado con paneles sándwich de 30-35 mm de espesor, fijados mediante atornillado a las correas en "Z", que a su vez conectan transversalmente los distintos pórticos estructurales.

Se hace constar que la edificación cuya legalización se pretende cuenta con acreditación de su legalidad original mediante el expediente 1289/04 de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete.

Sin embargo, la parcela en la que se ubica la referida construcción se encuentra en proceso de segregación. En este contexto, y en cumplimiento de las indicaciones del Servicio Técnico de la GMU de Albacete, la promotora ha procedido a la presentación del correspondiente "Proyecto de Legalización", toda vez que la superficie de la parcela ha sido objeto de modificación con respecto a la contemplada en la Calificación Urbanística inicial, y la edificación no se ajusta plenamente a las condiciones establecidas en la licencia otorgada.

La parcela cuenta con una superficie total de 61.250 m<sup>2</sup>, si bien ha sido segregada en dos lotes. La edificación objeto de legalización se adscribe al Lote A, que posee una superficie de 31.698 m<sup>2</sup> según datos catastrales.

De acuerdo con la clasificación la parcela se encuentra calificada como Suelo Rústico No Urbanizable Protegido de Protección Agrícola.

El presupuesto de ejecución material del proyecto asciende a 23.262,30 euros.

La ponente, en virtud de lo expuesto y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.4 del TRLOTAU, el artículo 42.1.a) del RSR y el artículo 9.1.q) del RCFTAU, eleva a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la propuesta de **otorgamiento de la calificación urbanística para la legalización de un almacén agrícola, ubicado en el polígono 76, parcela 114, en atención a las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:**

**Características de la actividad:**

<b>Uso:</b>	<i>Almacén agrícola.</i>
<b>Emplazamiento:</b>	<i>Polígono 76, parcela 114, con referencia catastral n.º 02900A076001140000JI, en el término municipal de Albacete.</i>
<b>Superficie parcela:</b>	<i>31.698,00 m<sup>2</sup></i>



Acta 2/2025

<b>Superficie mínima vinculada:</b>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación:</b>	Sp. Construida: 122,75 m <sup>2</sup> 122,75 m <sup>2</sup> / 5.000 m <sup>2</sup> = 2,45 %
<b>Clasificación del suelo:</b>	Suelo rústico no urbanizable de protección agrícola
<b>Altura máxima:</b>	5,00 m de altura a alero 6,00 m cumbre
<b>Retranqueos:</b>	23,00 m a linderos 26,50 m a eje de caminos

**Condiciones para su materialización:**

*Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente.*

**-Informe técnico del Departamento de Intervención en la Actividad Urbanística del Ayuntamiento de Albacete:**

*Conforme al art.17.d) del RSR y teniendo en cuenta el presupuesto de ejecución material del proyecto, procedería importe de garantía (3%), pero fue depositada ya con anterioridad para la obtención de licencia de nueva planta en el expediente 1289/04.*

*Queda **vinculada legalmente una superficie de 31.698 m<sup>2</sup>**. de la parcela 114 del polígono 76 a las construcciones e instalaciones objeto de licencia y sus correspondientes actividades. Esta vinculación legal implicará afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.*

*Finalmente, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:*

- 1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística. En lo referente a la inscripción registral, se recuerda la obligación de exigir el cumplimiento del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (entrega de archivo georreferenciado).*



Acta 2/2025

2. **Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).**
3. **Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.**

**La eficacia de la calificación urbanística quedará supeditada a la obtención de los informes o resoluciones favorables exigidos por el artículo 63.1.2º a) del TRLOTAU, cuya verificación se llevará a cabo en el momento del otorgamiento de la licencia municipal. Dicha resolución será notificada a la Consejería de Fomento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.5 del RDU, y deberá contener un pronunciamiento expreso del Excmo. Ayuntamiento de Albacete sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación. De ello se dará oportuna cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

Tras la propuesta, D. Emilio Díaz Bravo formula pregunta en relación con la superficie de la parcela al no coincidir la indicada por la ponente con la reflejada en la diapositiva proyectada. La ponente, tras revisión del expediente, aclara que se trata de un error en la proyección.

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

10. **Calificación urbanística para reforma de edificio auxiliar existente, en estación de servicio nº 33.296 "Borago Oficinalis S.L.", en autovía A-4, p.k. 72, en el término municipal de Dosbarrios (Toledo).** Informe según artículos 65.2 del Texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento del Suelo Rústico (Exp. SR 25/24 TO).

Indica la ponente que la entidad promotora de la instalación es la sociedad mercantil Repsol Comercial de Productos Petrolíferos S.A. Se adjunta el proyecto técnico correspondiente, elaborado y suscrito por D. David J. Pérez Sánchez, ingeniero técnico industrial, debidamente visado con fecha 30 de junio de 2023.

Se proyecta la adecuación de la tienda existente en la estación de servicio a la nueva marca comercial "Stop & Go", mediante la adaptación de mobiliario e imagen corporativa. La edificación cuenta con una superficie de 136,06 m<sup>2</sup> y se distribuye en una única planta baja, comprendiendo las siguientes dependencias: zona de tienda, almacén, cuartos eléctricos (incluyendo grupo electrógeno), oficina y aseos.

La intervención contempla la remodelación integral de las instalaciones y la estructura del edificio, incluyendo la instalación de un horno-obrador y la adaptación de la edificación a la normativa técnica vigente.

Asimismo, se procederá a la instalación de un nuevo sistema de climatización, la sustitución de acabados y mobiliario interior.



Acta 2/2025

El presupuesto de ejecución material asciende a 55.930,97 euros.

La parcela donde se ubica la estación de servicio, posee una superficie de 14.211 m<sup>2</sup> y conforme al POM vigente, el suelo se encuentra clasificado como suelo rústico de reserva. No obstante, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del RSR, y dado que la estación de servicio se encuentra integrada en la zona de servidumbre de la Autovía A-4 (25 metros), el suelo adquiere la clasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos.

Según el informe técnico municipal, la edificación se encuentra en régimen de fuera de ordenación, conforme a lo establecido en el artículo 3.11 de las Normas Urbanísticas del POM y el artículo 42 bis del TRLOTAU, dado que la distancia de edificación al lindero de la parcela es inferior a 5 metros.

Tras lo anterior, la ponente relaciona los documentos incorporados al expediente administrativo, y seguidamente pasa a elevar la propuesta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) y 9.1.r) del Decreto de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, proponiendo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) el **otorgamiento de la calificación urbanística para la actuación denominada "Reforma de edificio auxiliar existente en la estación de servicio nº 33.296 BORAGO OFICINALIS S.L."**.

***Dicha actuación se localiza en la Autovía A-4, P.K. 72 dentro del término municipal de Dosbarrios (Toledo).***

***La propuesta se ajusta a las características del proyecto presentado y deberá desarrollarse conforme a las siguientes condiciones:***

**Características de la actividad:**



Acta 2/2025

<b>Uso:</b>	Remodelación de edificio existente para actividad terciaria y de servicios. Uso dotacional de servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
<b>Emplazamiento:</b>	Polígono 22 parcela 202, con referencia catastral nº 45059A022002020000ZD en Dosbarrios (Toledo)
<b>Superficie parcela:</b>	14.211 m <sup>2</sup>
<b>Supf. vinculada:</b>	136,06 m <sup>2</sup> construidos (según proyecto técnico)
<b>Ocupación:</b>	136,06 m <sup>2</sup> / 14.211 m <sup>2</sup> = 0,95%
<b>Clasf. del suelo:</b>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos
<b>Altura máxima:</b>	1 planta < 6 m (escala gráfica)
<b>Retranqueos:</b>	Distancia a lindero < 5m (se aplica régimen Art. 42.bis TRLOTAU) Distancia a eje de caminos o vías de acceso: < 25 m (servidumbre A-4)

**Condiciones para su materialización:**

*La materialización de esta calificación urbanística está sujeta a las condiciones establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Dosbarrios y a los informes y autorizaciones sectoriales correspondientes. Asimismo, el Ayuntamiento deberá:*

- 1. Verificar la inscripción registral de la finca afectada por la actividad objeto de calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR), asegurando que coincide con la parcela calificada.**
- 2. Declarar la edificación en situación de fuera de ordenación sobrevenida, conforme al planeamiento vigente (art. 3.11 del POM). Se permitirán únicamente obras de remodelación compatibles con la calificación y aquellas de conservación orientadas a mejorar funcionalidad, eficiencia energética, seguridad y habitabilidad, según el art. 42 bis del TRLOTAU.**
- 3. Determinar la participación municipal, fijando un canon del 2% sobre la inversión total o, en su caso, estableciendo una superficie de suelo equivalente (art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).**
- 4. Exigir una garantía del 3% sobre el coste total de las obras (art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17.d) del RSR).**
- 5. Advertir sobre la caducidad de la calificación urbanística en caso de extinción de la licencia de obras (art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).**
- 6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la calificación urbanística, informes sectoriales y normativa aplicable (art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).**

*La calificación urbanística solo será efectiva tras la obtención de los informes o resoluciones favorables requeridos (art. 63.1.2º del TRLOTAU). La concesión de la licencia*



Acta 2/2025

***municipal confirmará su cumplimiento y será notificada a la Consejería de Fomento (art. 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística). Finalmente, el Ayuntamiento de Dosbarrios deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de todas las condiciones y notificarlo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.***

Tras la propuesta, no se formulan preguntas, procediendo los miembros a acordar por unanimidad de conformidad con la propuesta.

Cerrado el bloque de calificaciones, la Presidenta de la Comisión da paso al bloque de autorizaciones, proponiendo la ponente la exposición conjunta de las dos primeras (puntos del orden del día 11 y 12) al tratarse ambas de autorizaciones de torres anemométricas en Alcázar de San Juan, siendo aceptado por los miembros.

**11. Autorización provisional para la instalación de una torre anemométrica “Alcázar Oeste”, en paraje “Casillas”, polígono 44, parcela 1, en Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según artículo 172.1 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 4/25 CR).**

En el primer expediente se procede a informar, con carácter previo a la concesión de la preceptiva licencia urbanística municipal, si procede, la autorización provisional para la instalación temporal y posterior desinstalación de una torre anemométrica en el paraje denominado "Casillas", ubicado en la parcela 1 del polígono 44 dentro del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).

El promotor de la actuación es la sociedad mercantil ENERGÍAS AMBIENTALES DE SORIA S.L. El proyecto ha sido redactado por el ingeniero técnico industrial D. Sergio Rodríguez Rodríguez y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Ourense el 5 de agosto de 2024 y actualización del proyecto visada el 30 de septiembre de 2024.

A continuación, se expone la secuencia de actuaciones llevadas a cabo en el marco del procedimiento administrativo y el objeto de la actuación consistente en la instalación de una torre anemométrica de 99 metros de altura en la parcela 1 del polígono 44, con una superficie de 1.072.637 m<sup>2</sup>. La parcela está clasificada como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría de "Regadíos entre Viñas" conforme al Plan General vigente. El objetivo de la instalación es la obtención de una campaña de medición lo suficientemente extensa y representativa de diversas variables meteorológicas, con el fin de caracterizar el recurso eólico del emplazamiento y evaluar la viabilidad de la futura implantación de un parque eólico.

La torre, denominada “Alcázar Oeste”, se ubicará a 18 km al suroeste de la localidad de Alcázar de San Juan, y dado el carácter temporal de la instalación, se ha seleccionado un modelo que permite un montaje y desmontaje ágil sin comprometer su estabilidad estructural.



Acta 2/2025

Para su instalación, se realizarán excavaciones de 1x1x1,5 metros, en las que se insertarán chapas metálicas, que serán enterradas tras su colocación, restituyendo el manto vegetal original.

La torre estará arriostrada mediante 33 cables de acero galvanizado de 8 mm de diámetro, sujetos a pletinas y dispuestos en tres direcciones con ángulos de 120°. Los anclajes de los vientos al terreno se realizarán mediante guardacabos y sujetacables fijados a un tensor. La distancia exacta de anclaje de los cables no está especificada en el proyecto.

La superficie ocupada por la instalación corresponde a un círculo de radio 60 metros, considerando la proyección ortogonal de los cables tensores más alejados, lo que supone un total de 11.309,76 m<sup>2</sup>.

Las mediciones se llevarán a cabo mediante seis anemómetros, tres veletas y sensores meteorológicos.

Adicionalmente, en la parte inferior de la torre se instalarán equipos autónomos de alimentación eléctrica para la captación y transmisión de datos, incluyendo un datalogger.

La torre estará pintada en secciones alternas de color rojo y blanco para asegurar su visibilidad a larga distancia. Además, en cumplimiento de la normativa de señalización de obstáculos aéreos, se instalarán dos balizas nocturnas de baja intensidad con luz roja fija.

El transporte de los materiales se realizará en camión por carreteras oficiales hasta el punto de acceso más próximo al emplazamiento.

Para los trabajos de cimentación, montaje e izado de la torre, se procederá al desbroce superficial de la vegetación natural en el área circundante a la base de la torre y en las direcciones de arriostramiento. Asimismo, se empleará una miniexcavadora para la excavación de los cimientos de las placas de anclaje de los cables tensores.

El montaje de la torre se realizará en varias fases.

El presupuesto de ejecución material de la instalación asciende a 69.600 euros, sin incluir el IVA y la duración de la actividad solicitada por el promotor es de un periodo mínimo de cinco años.

Respecto a las consideraciones jurídicas, la ponente alude a los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina los cuales establecen los requisitos para la autorización de usos y actividades de carácter provisional.

1. Carácter provisional y desmontable de la instalación: De acuerdo con la normativa aplicable, las obras autorizadas deberán ser desmontables o demolibles sin causar



perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen. En este sentido, la estructura de la torre va a permitir su desmontaje de manera sencilla y se incluye un apartado específico sobre su desmantelamiento.

2. Compatibilidad con el Planeamiento Urbanístico: La normativa exige que el uso, obra o actividad a autorizar no esté prohibido por el planeamiento territorial o urbanístico, ni dificulte la ejecución de este. En este sentido, la parcela en la que se proyecta la instalación está clasificada como suelo no urbanizable de especial protección, categoría definida en el Plan General de Ordenación Urbana como “al margen de los procesos de urbanización”. En consecuencia, la implantación de una torre de medición en esta parcela no supone, en principio, una interferencia con el desarrollo del planeamiento urbanístico vigente.
3. Exclusión de Usos Residenciales: De acuerdo con la normativa aplicable, los usos provisionales autorizados no podrán ser de carácter residencial.
4. Condiciones Adicionales: En cualquier caso, conforme al apartado 4 del artículo 18 del RDU, las obras ejecutadas para usos provisionales deberán ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. Además, deberán justificar el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como de los requisitos adicionales que, en su caso, sean exigidos por la normativa sobre edificación.

A la vista de lo expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la ***emisión de un informe favorable a la autorización provisional para la instalación temporal de una torre anemométrica y su posterior desinstalación en el "Paraje Casillas", parcela 1 del polígono 44, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).***

***Se hace constar que el plazo de vigencia de la autorización será de cinco años a partir de la concesión de la licencia urbanística, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que correspondan ser recabados por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de dicha licencia.***

**Consideraciones para el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan:**

***Se recuerda al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan que:***

- ***La licencia podrá ser revocada en cualquier momento, sin derecho a indemnización, siempre que la Administración municipal así lo acuerde de forma motivada.***
- ***La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de estas condiciones por parte de los destinatarios y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la normativa vigente.***
- ***En aquellos casos en los que la entidad de las obras así lo requiera, el Ayuntamiento podrá establecer como condición previa al otorgamiento de la autorización la exigencia de una garantía.***



Acta 2/2025

- **Antes del otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de las garantías de seguridad.**

***Condiciones Ambientales:*** *Conforme al informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias destinadas a minimizar los efectos ambientales de la instalación serán vinculantes y deberán incorporarse a la autorización correspondiente emitida por el órgano sustantivo.*

*Entre dichas medidas, se subraya la obligación de instalar dispositivos salvapájaros o señalizadores visuales de manera regular y en número suficiente en todos los tirantes de acero, con el fin de reducir el riesgo de colisión de la avifauna.*

***Consideraciones sobre Alternativas Tecnológicas:*** *Finalmente, se constata que en la actualidad existen técnicas más avanzadas para la captación de datos meteorológicos y la medición del recurso eólico, basadas en tecnología LIDAR. Estas alternativas han sido validadas por entidades de reconocimiento internacional y clasificadas por la Comisión Electrotécnica Internacional (IEC), incluyendo dispositivos como WindCube® o similares. Dichos sistemas presentan menor impacto ambiental, ya que reducen significativamente el riesgo para la avifauna, no afectan a la vegetación natural y minimizan la alteración del paisaje del entorno afectado.*

*Se recomienda, por tanto, que el promotor valore la adopción de esta tecnología alternativa, la cual consiste en un dispositivo compacto de aproximadamente 1 m<sup>3</sup>, instalado directamente sobre el suelo, con capacidad para realizar mediciones precisas en toda el área del rotor del aerogenerador. Su instalación es sencilla y ha demostrado su eficacia en infraestructuras aeroportuarias comerciales.*

Tras la exposición, no se formula cuestión alguna, se acuerda por unanimidad de conformidad con la propuesta.

- 12. Autorización provisional para la instalación de una torre anemométrica “Alcázar Este”, en paraje “Gallinero”, polígono 173, parcela 133, en Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según artículo 172.1 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 5/25 CR).

La ponente manifiesta que, en paralelo con el expediente anterior, el promotor solicita la instalación de otra torre. El proyecto está redactado por el mismo especialista, las condiciones son las mismas, la tramitación ha sido simultánea por tanto la propuesta de acuerdo es la misma el resto de determinaciones son idénticas a las indicadas en el punto del orden del día anterior. La diferencia con respecto al anterior expediente radica que en este caso la superficie ocupada



Acta 2/2025

por la instalación corresponde a un círculo de radio 50 metros lo que supone un total de 7.854 m<sup>2</sup>.

No se formulan preguntas, acordando los miembros por unanimidad informar favorablemente **la Autorización Provisional para la instalación temporal de una torre anemométrica y su posterior desinstalación en el "Paraje Gallineros", parcela 133 del polígono 173, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).**

**Se hace constar que el plazo de vigencia de la autorización será de CINCO años a partir de la concesión de la licencia urbanística, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que correspondan ser recabados por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de dicha licencia.**

**Consideraciones para el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan:**

**Se recuerda al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan que:**

- **La licencia podrá ser revocada en cualquier momento, sin derecho a indemnización, siempre que la Administración municipal así lo acuerde de forma motivada. En tal caso, la persona titular de la licencia deberá suspender la actividad y proceder, a su costa y en el plazo otorgado, a la demolición o desmontaje de las obras o instalaciones autorizadas, previa comunicación municipal.**
- **La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de estas condiciones por parte de los destinatarios y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la normativa vigente.**
- **En aquellos casos en los que la entidad de las obras así lo requiera, el Ayuntamiento podrá establecer como condición previa al otorgamiento de la autorización la exigencia de una garantía por el importe estimado de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado. Esta garantía será determinada tras la valoración de los Servicios Técnicos Municipales, con audiencia al interesado. La prestación de dicha garantía no eximirá al titular de la licencia de la obligación de asumir los costes adicionales que puedan derivarse de la demolición o erradicación efectiva.**
- **Antes del otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como de cualquier otro requisito exigido por la legislación aplicable en materia de edificación.**

**Condiciones Ambientales:**

**Conforme al informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias destinadas a minimizar los efectos ambientales de la instalación serán vinculantes y deberán incorporarse a la autorización correspondiente emitida por el órgano sustantivo.**



*Entre dichas medidas, se subraya la obligación de instalar dispositivos salvapájaros o señalizadores visuales de manera regular y en número suficiente en todos los tirantes de acero, con el fin de reducir el riesgo de colisión de la avifauna.*

**Consideraciones sobre Alternativas Tecnológicas:**

*Finalmente, se constata que en la actualidad existen técnicas más avanzadas para la captación de datos meteorológicos y la medición del recurso eólico, basadas en tecnología LIDAR. Estas alternativas han sido validadas por entidades de reconocimiento internacional y clasificadas por la Comisión Electrotécnica Internacional (IEC), incluyendo dispositivos como WindCube® o similares. Dichos sistemas presentan menor impacto ambiental, ya que:*

- *Reducen significativamente el riesgo para la avifauna.*
- *No afectan a la vegetación natural.*
- *Minimizan la alteración del paisaje del entorno afectado.*

*Se recomienda, por tanto, que el promotor valore la adopción de esta tecnología alternativa, la cual consiste en un dispositivo compacto de aproximadamente 1 m<sup>3</sup>, instalado directamente sobre el suelo, con capacidad para realizar mediciones precisas en toda el área del rotor del aerogenerador. Su instalación es sencilla y ha demostrado su eficacia en infraestructuras aeroportuarias comerciales.*

**13. Autorización provisional de obra menor para desbroce, limpieza y enfoscado parcial de muro, en Paraje Avengózar, nº 9, en Cuenca.** Informe según artículo 172.1 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 2/25 CU).

Indica la ponente que el presente informe tiene como propósito evaluar la solicitud de autorización provisional para la ejecución de obras menores, específicamente el desbroce, la limpieza y el enfoscado parcial de un muro ubicado en el Paraje Avengózar nº 9, municipio de Cuenca.

Se trata de un suelo urbanizable bajo el Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca (Sector 3.B), ubicada en el área de reparto SUP II correspondiente al segundo cuatrienio.

La solicitud ha sido promovida por la D<sup>a</sup>. Aurora Requena Santos. La documentación complementaria incluye una "Memoria, con descripción de actuación y valoración económica" fechada el 10-09-2024.

La actuación propuesta consiste en la ejecución de obras menores de desbroce, limpieza y consolidación de muros de cerramiento mediante enfoscado en zonas específicas afectadas por erosión, abarcando aproximadamente 3 m<sup>2</sup> en una parcela delimitada de 1.167 m<sup>2</sup> con restos de una construcción en estado ruinoso.

El presupuesto establecido para estas obras es de 500,00 €.



Acta 2/2025

A continuación, la ponente expone la tramitación administrativa del expediente. Asimismo indica que la solicitud provisional se realiza en base al art. 67 y 172 del TrLOTAU, por encontrarse la parcela clasificada por el Plan General como suelo urbanizable en el que, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva y sólo podrán autorizarse, junto con las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales, las obras provisionales, en cuyo caso deberán someterse a las estipulaciones del Artículo 172 del TrLOTAU y en el artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística

No obstante, la edificación ha de considerarse en situación de fuera de ordenación, por lo que las condiciones de provisionalidad de usos o actividades se informarán en el régimen de fuera de ordenación establecido en el artículo 42 bis del TrLOTAU. En este sentido, se acreditará que las construcciones existentes aparecen en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, o deberán ser expresamente declaradas como tales por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, previa audiencia al interesado y constancia en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula este, con el fin de, en virtud del artículo 42 bis anteriormente citado, poder autorizar la actuación solicitada que, en ningún caso, supondrá aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento .

Acto seguido, la ponente propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 42 bis, 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, 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 las competencias conferidas por el artículo 9.1, inciso x) del Decreto 235/2010, **informe favorablemente la autorización provisional para la consolidación de muro de cerramiento de parcela en su cara interior sita en Paraje Avengózar nº 9 de Cuenca.**

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

- 1. Dado que el edificio no aparece en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica.**
- 2. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad.**
- 3. La validez de la correspondiente licencia, bajo las condiciones indicadas, estará condicionada a la aceptación explícita y previa por parte de los destinatarios y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a su normativa aplicable.**
- 4. En caso de que la magnitud de las obras lo requiera, el Municipio podrá, como condición previa para la concesión de la autorización solicitada y tras una valoración del coste de demolición o erradicación de la obra o uso instalado por**



*los Servicios Técnicos Municipales y una audiencia al interesado, exigir a este último la presentación de una garantía por dicho importe.*

- 5. Deberán satisfacer las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.*

No se plantean cuestiones, y se acuerda por unanimidad de conformidad con la propuesta.

- 14. Autorización provisional de obras para la instalación de placas fotovoltaicas, en la parcela 52 del polígono 18, en Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según artículo 172.1 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 1/25 TO).

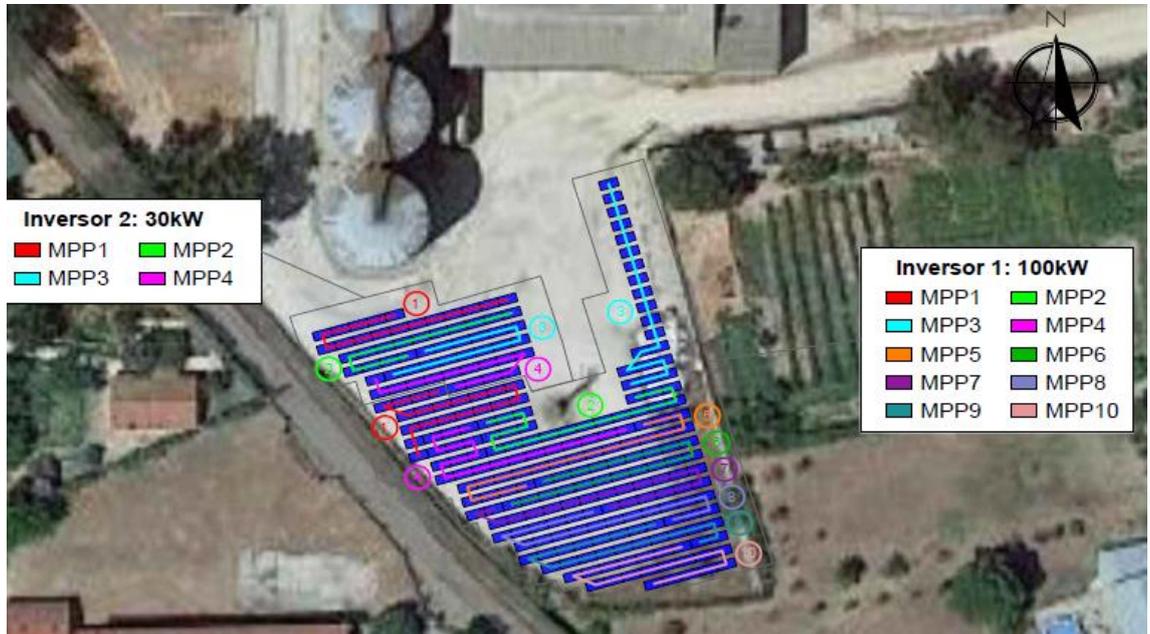
Señala la ponente que se trata de una parcela de 18.523 m<sup>2</sup> de superficie. El solicitante de la actuación es la entidad mercantil denominada NOW ENERGY LINK SL, la mencionada entidad actúa en nombre y representación de la empresa REDEXIS GAS SERVICIO SL. Adicionalmente, se presenta un documento técnico debidamente visado en fecha de 24 de abril de 2024, firmado por Don Tomás Máiquez Gómez, quien ostenta el título de Ingeniero Técnico Industrial y está colegiado bajo el número 6998 en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de la Región de Murcia.

Detalla a continuación la cronología y descripción formalizada de los trámites del procedimiento administrativo, así como el objeto de la intervención propuesta, localizada en una parcela clasificada, según el Plan de Ordenación Municipal vigente, como Suelo Urbanizable Programado en la Fase 3, dentro del Sector UB-R-T-3.36, consistente en la instalación de un conjunto de 258 paneles solares fotovoltaicos. La capacidad total de generación de estos paneles alcanza los 141,90 kW. El principal objetivo es la reducción significativa de las emisiones de CO<sub>2</sub> y el consumo energético de la finca, configurándose, así como una instalación de autoconsumo que no realiza vertidos a la red eléctrica.

La estructura de soporte para los paneles se diseñará a partir de apoyos prefabricados de hormigón, establecidos con una inclinación de 15º respecto a la horizontal del suelo.

En los planos anexos se detalla la distribución precisa de todos los paneles:





El presupuesto asignado para la realización de la obra es de 78.335,10 euros.

A continuación, la ponente señala las consideraciones que, en síntesis, se indican a continuación.

Se solicita autorización provisional basada en los Artículos 67 y 172 del TrLOTAU para la instalación de Paneles Solares Fotovoltaicos destinados al autoconsumo sin vertido a la red general. La ubicación seleccionada para dicha instalación se sitúa en una parcela que alberga una industria a la cual se suministrará energía. Como se ha mencionado anteriormente, esta parcela está clasificada por el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente como Suelo Urbanizable sin programar, lo que requiere la aplicación del régimen establecido en el Artículo 67 del TrLOTAU, que determina que en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva y sólo podrán autorizarse las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales y las obras provisionales.

Por lo tanto, al no ser considerada una infraestructura y sistema general, la obra debe ser provisional y someterse a las estipulaciones del Artículo 172 del TrLOTAU (Artículo 18 del RDU), que establece que en suelo urbanizable, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional, podrán autorizarse excepcionalmente usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional y desmontable si se cumplen las siguientes condiciones:

1. No deben estar prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no deben obstaculizar la ejecución de este.



Acta 2/2025

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.
3. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de estas por parte de sus destinatarios.
4. Que no se trate de usos residenciales.
5. Justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen de aplicación.

El POM de Talavera de la Reina, para el sector UB-R-T-3.36 de suelo urbanizable, define la ordenación detallada, mostrando como la parcela objeto de este informe se encuentra acorde con los viales planteados. Sin embargo, la edificación ha de considerarse en situación de fuera de ordenación parcial (cuestión que no mencionan ni el mismo plan, ni los informes del ayuntamiento), por lo que las condiciones de provisionalidad de usos o actividades se informarán en el régimen de fuera de ordenación establecido en el artículo 42 bis del TrLOTAU. En este sentido, se acreditará que las construcciones existentes aparecen en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, o deberán ser expresamente declaradas como tales por el Ayuntamiento.

Con respecto a la actuación objeto del presente informe, conforme a la documentación presentada, el promotor justifica la actuación mediante un escrito fechado el 28 de noviembre de 2024 que el uso energético fotovoltaico no está prohibido por el Plan de Ordenación Municipal vigente y que, de acuerdo con el artículo 315 de las Normas Urbanísticas del POM, el uso industrial energético es compatible con el suelo urbanizable.

En cuanto al Impacto nulo sobre el Planeamiento Urbanístico, la instalación utiliza estructuras lastradas y desmontables, lo que asegura que no afecta ni condiciona el desarrollo urbanístico previsto para el suelo urbanizable. Además, el emplazamiento seleccionado no bloquea futuras infraestructuras, acceso o servicios públicos que puedan ser proyectados en la parcela.

Sobre la Conformidad Ambiental y Territorial, la instalación se ajusta a los principios de sostenibilidad establecidos en la normativa territorial, al contribuir a la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> y fomentar el uso de energías renovables y no genera vertidos, residuos ni emisiones contaminantes que puedan comprometer el entorno.

Y finalmente, en cuanto a la temporalidad de uso, el promotor ha declarado el carácter del proyecto y se compromete al desmantelamiento completo de la instalación cuando lo determine la Administración.



Acta 2/2025

Tras la exposición, la ponente concreta la propuesta a la Comisión Regional basando la misma en lo dispuesto en los artículos 42 bis, 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, 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 las competencias conferidas por el artículo 9.1, inciso x), del Decreto 235/2010, a fin de que emita **informe favorable para la autorización provisional de obras destinadas a la instalación de placas fotovoltaicas en la parcela 52, polígono 18, del término municipal de Talavera de la Reina, y una extensión de 6.245 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo urbanizable sin programar por el vigente Plan de Ordenación Municipal, sin menoscabo de las demás autorizaciones e informes que deba solicitar previamente el Ayuntamiento para la aprobación del proyecto.**

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

- 1. Dado que el edificio o instalación no aparece en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación.**
- 2. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad.**
- 3. La validez de la correspondiente licencia, bajo las condiciones indicadas, estará condicionada a la aceptación explícita y previa por parte de los destinatarios y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.**
- 4. En caso de que la magnitud de las obras lo requiera, el Municipio podrá, como condición previa para la concesión de la autorización solicitada y tras una valoración del coste de demolición o erradicación de la obra, exigir al destinatario la presentación de una garantía por el importe que determinen los informes técnicos municipales de valoración. Dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de cubrir cualquier costo adicional que pueda surgir de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.**

#### 15. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día 14, la Vicepresidenta primera abre turno de ruegos y preguntas. No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión siendo las 13:08 horas del día cinco de marzo de 2025.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN





Castilla-La Mancha

Comisión Regional de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo

Acta 2/2025

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): E2D1B474D748ED65B7F6CC