

Acta 3/2025

## 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<sup>a</sup>. Esperanza Ferrer Socorro, 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. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Consejería competente en materia de sanidad.

D<sup>a</sup>. Esther Monteagudo Villar, en representación de la Consejería competente en materia de bienestar social.

D<sup>a</sup> Ana Mascuñán Lletget, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

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

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

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

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

### ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

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

### 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, Asesora técnica de Planificación Territorial de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas del día **10 de abril 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 14 de marzo de 2025.**
2. **Modificación Puntual nº27 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Yébenes (Toledo).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 12/24 TO).
3. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la ordenación de volúmenes de la UE.06 del PERI NC-A-T-1.02 (Construcciones RESTY) del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 7/25 TO).
4. **Calificación urbanística para legalización de instalación fotovoltaica y nave agrícola, en las parcelas 8, 9 y 10 del polígono 101, en la pedanía El Salobral del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 12/25 AB).
5. **Calificación urbanística para línea aérea de media tensión 20 kV/ S/C, cierre de líneas S/Navas de Arriba de la STR Pozohondo con L/Casa Nueva de la STR Tobarra, entre los términos municipales de Liétor y Hellín (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 13/24 AB).
6. **Calificación urbanística de nueva planta para planta solar fotovoltaica de 800 kw “La Humosa”, para autoconsumo con inyección cero, en la parcela 3 del polígono 89, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 14/25 AB).
7. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica para autoconsumo de 600 kw “Estación de Bombeo 1”, en las parcelas 45 y 78 del polígono 84, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 15/25 AB).
8. **Calificación urbanística de instalación solar fotovoltaica aislada de 37,52 kwp destinada a riego agrícola, en la parcela 89 del polígono 59, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 16/25 AB).
9. **Calificación urbanística para legalización de instalación fotovoltaica de autoconsumo para riego de 68,25 kW, en las parcelas 19 y 20 del polígono 29, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 22/23 CR).





- 
10. **Calificación urbanística para proyecto de rehabilitación de cubierta de zona trastero y almacén de vivienda unifamiliar existente, en las parcelas 57 y 58 del polígono 51, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 10/25 CR).
  11. **Autorización provisional para la instalación de base de telefonía móvil, en la parcela 10 del polígono 93, en el término municipal de Hellín (Albacete).** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 18/24 AB).
  12. **Autorización provisional para vallado, en la parcela 765 del polígono 68, en el término municipal de Albacete.** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 8/25 AB).
  13. **Autorización provisional para instalación de planta solar fotovoltaica, en la parcela 64 del polígono 153, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 15/24 CR).
  14. **Autorización provisional para instalación de línea de evacuación de la planta solar fotovoltaica “Talavera”, en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 9/25 TO).
  15. **Toma de conocimiento de expedientes resueltos de adjudicaciones de Programas de Actuación Urbanizadora.**
  16. **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.

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 14 de marzo de 2025.**

Acta 3/2025

Tras preguntar a los miembros si existe alguna cuestión relativa al acta correspondiente a la sesión anterior (nº 2/2025), enviada junto con la convocatoria, no se plantea cuestión alguna por los miembros presentes siendo aprobada el acta por unanimidad.

Se hace constar que, iniciada la sesión, y siendo las 11:04 horas se incorpora a la misma D<sup>a</sup> Soraya Corroto Medina no estando presente en el momento de la aprobación del acta citada.

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, poniendo a disposición de los miembros una versión impresa de las diapositivas que se van a proyectar.

## **2. Modificación Puntual nº27 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Yébenes (Toledo). Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 12/24 TO).**

Con anterioridad a la exposición del informe se ausenta de la sesión D. Angel Aulló por ser el redactor, pasando a continuación la ponente a exponer el informe correspondiente al presente punto del orden del día.

Dicha modificación tiene por objeto la reconfiguración de la ordenación urbanística de la zona meridional del polígono industrial “La Cañada”, en aras de su adecuación a las determinaciones de desarrollo previstas.

La actuación se promueve al amparo de lo dispuesto en el artículo 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como en el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y se fundamenta en la competencia atribuida a la Comisión Regional por el artículo 9.1, letra j), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen competencial y se establece el marco de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El promotor para la tramitación de la presente Modificación Puntual es el propio Ayuntamiento de Los Yébenes, en su condición de administración promotora. El documento técnico ha sido elaborado por el arquitecto don Ángel Aulló Martínez y el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Antonio Rafael Fernández-Pacheco Sánchez. La redacción inicial se realizó en el mes de febrero de 2024, habiéndose llevado a cabo una revisión técnica en diciembre del mismo ejercicio y en abril de 2025.

A continuación, se indica el marco jurídico y en especial en el ámbito local por las Normas Subsidiarias tipo B de Los Yébenes (en adelante NNSS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 29 de febrero de 1996 y modificaciones posteriores.

Respecto a los antecedentes relativo al objeto del expediente concurren los siguientes:



Acta 3/2025

PRIMERO: El ámbito territorial comprendido en la Modificación Puntual nº 27 se localiza en el Polígono Industrial “La Cañada”, cuya ejecución se ha desarrollado de forma progresiva mediante sucesivas modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Estas actuaciones han permitido la reclasificación de suelo conforme a las demandas urbanísticas existentes en cada momento.

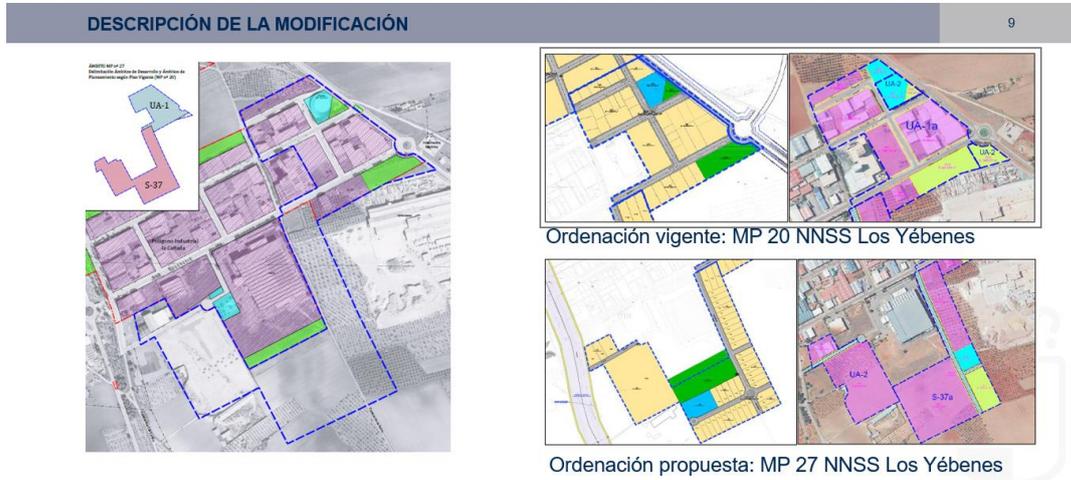
SEGUNDO: En particular, mediante la Modificación Puntual nº 20, aprobada el 1 de julio de 2021, se procedió a la ampliación del suelo clasificado como apto para urbanizar —asimilable a la categoría de Suelo Urbanizable (SUB)— con destino a uso industrial en la zona sureste del referido polígono. Dicha intervención dio lugar a la delimitación del Sector 37, el cual constituye en la actualidad el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual nº 27. Se proyecta la imagen siguiente:



De conformidad con lo expuesto en la memoria justificativa que acompaña al expediente, la presente Modificación Puntual persigue los siguientes objetivos fundamentales:

- Reordenar la franja meridional del polígono industrial “La Cañada” mediante una actuación que dote al ámbito de una mayor coherencia urbanística, ajustando la clasificación del suelo a su situación jurídica y material actual.
- Favorecer el desarrollo efectivo del sector de suelo urbanizable industrial S-37, particularmente en su zona occidental, la cual presenta una situación básica urbanizada, si bien carece aún del instrumento de gestión urbanística que permita su ejecución conforme al planeamiento.

A tal efecto, se procede a la redelimitación del sector S-37, reclasificando los terrenos situados en su extremo oeste como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), lo que implica la necesidad de establecer una unidad de actuación específica para su desarrollo, que se identifica como UA-2.



Las reservas dotacionales derivadas de la delimitación de esta nueva unidad de actuación (UA-2) se ubicarán en el interior de la UA-1. Al tratarse de suelo urbano no consolidado las unidades pueden ser discontinuas.

En consecuencia, la propuesta plantea una intervención de redelimitación y reordenación interna del ámbito afectado, sin incorporar nuevos suelos no previamente clasificados para uso industrial, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico ni la edificabilidad global del sector. La actuación permite optimizar la funcionalidad del planeamiento, al adecuar la gestión a la realidad física y jurídica del suelo, favoreciendo una tramitación más eficiente y compatible con las capacidades económicas del municipio.

La presente Modificación Puntual articula su propuesta a partir de una nueva configuración del ámbito correspondiente al sector S-37, estructurando su desarrollo en torno a los siguientes elementos:

- **Sector S-37:** Se propone la división funcional del sector S-37 en dos ámbitos de planeamiento diferenciados. La mitad oriental del sector mantendrá su clasificación vigente como Suelo Urbanizable, mientras que en la mitad occidental se plantea su reclasificación como Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo previsto en el artículo 45.1.A.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- **UA-2:** La UA-2 se configura como una unidad de actuación urbanizadora discontinua, integrada adicionalmente por suelos anteriormente incluidos en la UA-1 definida por la Modificación Puntual nº 20.
- **UA-1:** Como consecuencia de la creación de la UA-2 y su interacción con la ordenación existente, se plantea el reajuste de la ordenación pormenorizada de la UA-1, a fin de armonizar su delimitación y usos con las nuevas determinaciones introducidas por la presente modificación.

Acta 3/2025

Adicionalmente, se contempla la exclusión del ámbito de una edificación residencial unifamiliar aislada, ubicada en el límite occidental del sector. Esta edificación se reclasifica como Suelo No Urbanizable Común, por considerarse incompatible con la nueva ordenación prevista. La justificación técnica y jurídica de dicha exclusión se fundamenta en que su mantenimiento exigiría su desocupación y demolición, siendo esta decisión orientada a facilitar la gestión pública de la actuación mediante gestión directa, y no meramente a ajustar los límites de la propiedad.

En lo relativo a la ordenación pormenorizada, se proponen las siguientes modificaciones:

- Eliminación de un viario dentro del sector S-37.
- Reubicación de las zonas verdes y de los sistemas locales de equipamientos, tanto en el ámbito del sector como en el de las unidades de actuación UA-1 y UA-2.
- Recalificación de determinadas parcelas con uso industrial dentro de la UA-1, con el objeto de asignarles un uso dotacional —zona verde y equipamiento público— que permita una mayor proximidad y coherencia funcional entre los suelos dotacionales de ambas unidades de actuación.

Estas determinaciones conforman un modelo de intervención que busca optimizar la funcionalidad del ámbito, asegurar la coherencia entre clasificaciones y usos, y garantizar la viabilidad técnica y jurídica de su desarrollo urbanístico.

Respecto a la comprobación del cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 y 22 del RP, se observa que la superficie mínima de suelo con destino dotacional público reservada en cada uno de los ámbitos cumple dichos estándares:

	<u>15% SUP. TOTAL ORDENADA</u>	<u>CESIONES DOTACIONALES:</u>
<u>S-37</u>	<u><math>0.15 \times 101.416,94 = 15.212,54 \text{ m}^2\text{s}</math></u>	<u>ZV: <math>10.200,01 \text{ m}^2\text{s}</math> (<math>&gt;2/3 \ 15.212,54 = 10.141,70</math>)</u> <u>EQ: <math>5.101,82 \text{ m}^2\text{s}</math></u> <u><b>TOT: 15.301,83 m<sup>2</sup>s</b></u>
<u>UA-1</u>	<u><math>0.15 \times 76.463,64 = 11.469,55 \text{ m}^2\text{s}</math></u>	<u>ZV: <math>9.015,81 \text{ m}^2\text{s}</math> (<math>&gt;2/3 \ 11.469,55 = 4.646,36</math>)</u> <u>EQ: <math>2.459,70 \text{ m}^2\text{s}</math></u> <u><b>TOT: 11.475,51 m<sup>2</sup>s</b></u>
<u>UA-2</u>	<u><math>0.15 \times 60.581,69 = 9.087,25 \text{ m}^2\text{s}</math></u>	<u>ZV: <math>4.576,48 \text{ m}^2\text{s}</math> (<math>2/3 \ 9.087,25 = 6.058,17</math>)</u> <u>EQ: <math>4.640,92 \text{ m}^2\text{s}</math></u> <u><b>TOT: 9.217,40 m<sup>2</sup>s</b></u>

Acta 3/2025

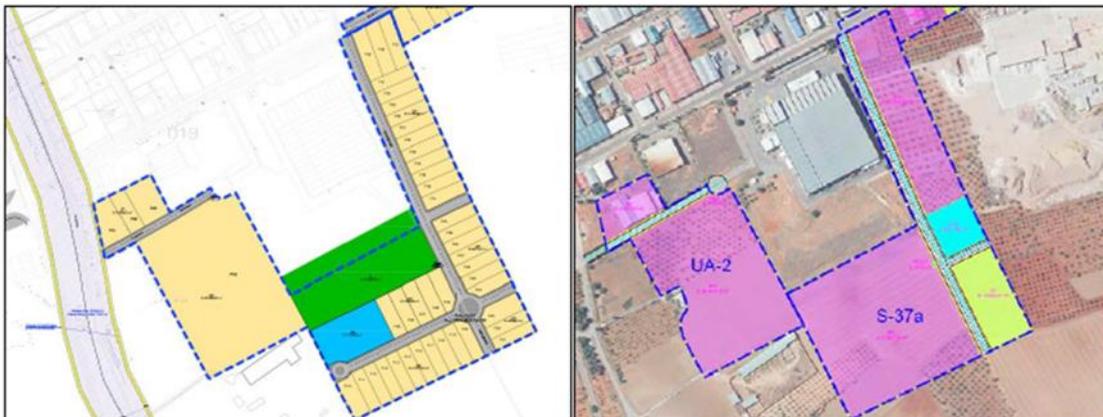
En cuanto a la reserva de suelo con destino dotacional público para aparcamientos, de acuerdo con los artículos 21 y 22 del RP se deberá reservar, como mínimo, una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, y, en cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, una de cada cuarenta deberá estar adaptadas a personas con discapacidad:

	<u>1/400 EDIFICABILIDAD</u>	<u>RESERVA:</u>
<u>S-37</u>	$81.133,55 \text{ m}^2\text{c} / 400 = 202,83$ $203/40 = 5,075$	<u>203 plazas</u> <u>6 plazas PMR</u>
<u>UA-1</u>	$61.170,91 \text{ m}^2\text{c} / 400 = 152,92$ $153/40 = 3,825$	<u>153 plazas</u> <u>4 plazas PMR</u>
<u>UA-2</u>	$48.465,35 \text{ m}^2\text{c} / 400 = 121,16$ $122/40 = 3,05$	<u>122 plazas</u> <u>4 plazas PMR</u>

No obstante, los nuevos viales proyectados no incluyen la infraestructura necesaria para garantizar el suministro a estaciones de recarga eléctrica.

Acto seguido se expone la tramitación administrativa del expediente.

- Respecto a la modificación de las zonas verdes la ponente informa que El traslado de las dotaciones (zonas verdes y equipamientos) del norte al este del sector S-37, si bien responde a una necesidad de permitir la implantación de usos logísticos al aumentar el tamaño de la parcela y reducir gastos de gestión al eliminar un viario intermedio, conlleva una mayor centralidad de dichas dotaciones, al ubicarse ahora en medio del sector y más accesibles desde todas las parcelas del mismo:



- Por su parte, la ubicación de las dotaciones correspondientes a la nueva unidad de actuación UA-2 junto a las de la unidad de actuación UA-1, permite una mayor dimensión tanto de las zonas verdes como de los equipamientos, así como una mejor gestión y



mantenimiento de éstas:



Tras el informe la ponente eleva su propuesta a la Comisión consistente en que *informe favorablemente la Modificación Puntual nº27 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Yébenes, consistente en la mejora de la ordenación de la parte sur del polígono industrial La Cañada, antes de su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen, de conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 9.1 letra j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al considerar que la nueva ordenación propuesta supone una mejora de la funcionalidad y una gestión más ágil, cumpliendo la innovación los estándares de calidad urbana de zonas verdes y equipamientos establecidos en el artículo 31.1 del TRLOTAU.*

*No obstante, con respecto a las Zonas Verdes proyectadas, se establecen los siguientes condicionantes en cumplimiento con el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento:*

- Se deberá garantizar su universal accesibilidad, debiendo cumplir con todos los parámetros exigidos de obligado cumplimiento establecidos en la normativa de aplicación en materia de Accesibilidad cuando se proceda a su urbanización.*
- Así mismo, deberán dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso y ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. Dado que se trata de ámbito industrial, este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO2, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.*



Acta 3/2025

*Adicionalmente se advierte que, de conformidad con la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1053/2014 y el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, los nuevos viales proyectados deberán incluir la infraestructura necesaria para garantizar el suministro a estaciones de recarga eléctrica. En cumplimiento de esta normativa, se deberá prever que al menos una de cada cuarenta plazas de aparcamiento en los nuevos viales esté equipadas con estaciones de recarga eléctrica, dando cumplimiento a los estándares de movilidad sostenible”.*

Concedido turno para formular cuestiones por parte de la Vicepresidenta primera, no se plantea ninguna, acordando los miembros, por unanimidad, de conformidad con la propuesta.

Tras la adopción del acuerdo, se reincorpora a la sesión D. Angel Aulló Martínez.

**3. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la ordenación de volúmenes de la UE.06 del PERI NC-A-T-1.02 (Construcciones RESTY) del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo)** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 7/25 TO).

La ponente presenta el informe el cual tiene por objeto formular propuesta en relación con el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la ordenación de volúmenes de la Unidad de Ejecución UE.06 del PERI 1.02, perteneciente al Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, indicando que su emisión se efectúa con carácter previo a la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, así como en el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de diciembre, y que la intervención de la Comisión Regional se fundamenta en la competencia que le atribuye la letra j) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Acto seguido, la ponente indica el marco jurídico aplicable al presente procedimiento destacando el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda con fecha 29 de junio de 2010, pasando a continuación a detallar el Plan Especial objeto de informe.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, objeto del presente informe, ha sido promovido por la UTE Arrigonper S.L. y Talgonper S.L., en su condición de agentes urbanizadores y adjudicatarios del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al área en cuestión.

El documento técnico sometido a informe ha sido redactado por el arquitecto don Manuel Urtiaga de Vivar García, con fecha de diciembre de 2024.

La ponente expone la tramitación cronológica del presente procedimiento conforme a las distintas fases administrativas.

Acta 3/2025

La finalidad del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es intervenir exclusivamente en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-6.01 A, circunscribiendo su alcance a la ordenación de volúmenes, sin modificación alguna de la ordenación estructural establecida por el planeamiento vigente.

La propuesta de ordenación pormenorizada se centra en la definición de los espacios interiores del ámbito afectado, distribuyendo la implantación de las edificaciones, los recorridos peatonales, las zonas verdes de uso privativo, las áreas de piscina y las rampas de acceso a los garajes. La actuación persigue una solución edificatoria más compacta y ambientalmente sostenible, caracterizada por la apertura de los espacios libres de parcela y la disposición de amplias terrazas voladas que se proyectan sobre dichos espacios, dotando al conjunto de una mayor plasticidad volumétrica.

Se proyecta imagen en la que se comparan la ordenación vigente y la propuesta:



El presente informe se emite exclusivamente en lo relativo a la **modificación de la zona verde** prevista en el ámbito de actuación.

A este respecto, se observa que la alteración planteada se limita a la supresión de un retranqueo puntual en el volumen edificatorio colindante, sin que ello implique una reducción en la superficie destinada a zona verde respecto a la establecida en la ordenación inicialmente aprobada.

Por el contrario, la intervención conlleva un ligero incremento en la anchura de dicha zona verde, manteniéndose en todo caso su superficie total en los términos legal y técnicamente exigibles.



Acta 3/2025

Tras la exposición, la ponente eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que emita “*informe favorable respecto al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la ordenación de volúmenes de la Unidad de Ejecución UE.06 del PERI NC-A-T-1.02 (Construcciones RESTY), incluido en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 120.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en virtud de la competencia atribuida a dicho órgano por el artículo 9.1, letra j), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

*La modificación que afecta a la zona verde se considera técnicamente adecuada, al eliminar un retranqueo puntual que podría dificultar el uso seguro y accesible del espacio libre, contribuyendo a una configuración más funcional y continua que permite una mejor prestación del servicio urbanístico a residentes y usuarios del ámbito.*

*No obstante, y con carácter previo a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del dictamen preceptivo, deberá integrarse en el procedimiento el expediente administrativo completo, que deberá remitirse a esta Consejería en soporte electrónico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70.3 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*Asimismo, deberá justificarse expresamente la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 125 bis.1 del citado texto refundido, que habilitan la modificación de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU). En aquellos supuestos en que no concurra ninguna de dichas circunstancias, deberá procederse a la resolución del PAU, conforme a las condiciones que en su caso resulten aplicables.*

*Igualmente, deberá acreditarse que, en la tramitación del expediente, se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 125 ter del TRLOTAU, relativo al procedimiento a seguir para la modificación de los PAU.”*

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

A continuación, la Vicepresidenta primera abre el bloque dedicado a calificaciones urbanísticas.

**4. Calificación urbanística para legalización de instalación fotovoltaica y nave agrícola, en las parcelas 8, 9 y 10 del polígono 101, en la pedanía El Salobral del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 12/25 AB).

La ponente inicia la exposición del informe correspondiente al expediente de calificación urbanística para “Proyecto de legalización de instalación fotovoltaica (15,925 kWp) y nave



Acta 3/2025

agrícola”, en parcelas 8, 9 y 10 del polígono 101 en la pedanía de El Salobral, del término municipal de Albacete.

El marco jurídico aplicable comprende, entre otras, el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete (aprobado 17 de marzo de 1999) con Ordenanzas y Normas Urbanísticas actualizadas a fecha julio 2022.

El promotor es Romualdo Martínez Abellán. Se aporta proyecto visado suscrito por Gabriel Lerma García, ingeniero agrónomo, con fecha 27/04/2024.

El promotor posee una explotación agrícola de regadío dedicada al cultivo de pistacho y pretende la legalización de la instalación solar fotovoltaica 15,925 kWp para abastecer el consumo eléctrico correspondiente a una bomba de extracción de agua de 10 CV (150 m de profundidad) y de una nave almacén vinculada a la actividad agrícola destinada al acopio y depósito de materias primas y aperos.

La instalación fotovoltaica está compuesta por dos series de 16 módulos y una serie de 17 módulos, sumando un total de 49 paneles fotovoltaicos de silicio policristalino de 325 Wp. Estos paneles están montados sobre una estructura metálica fija anclada a zapatas de cimentación.

La estructura soporte está conformada por pilares y vigas de perfiles laminados, sobre las cuales se instalan los paneles fotovoltaicos. La cimentación es de hormigón armado, compuesta por zapatas y vigas de atado.

La nave agrícola de dimensiones 10,05 x 8,00 m, superficie construida 80,40 m<sup>2</sup>, altura de cornisa 3,20 m y a cumbre 6,21 m, cuenta con cimentación de hormigón armado con vigas de atado, zapatas y solera, cerramiento de fábrica de bloques de hormigón, pilares de hormigón armado y estructura de acero con cercha central en la nave y cubierta de fibrocemento. El año de construcción según datos catastrales es de 1970. Adosada a esta nave, caseta de bombeo de 2,20 x 1,50 m y una superficie construida de 3,30 m<sup>2</sup>.

El presupuesto de ejecución material asciende a 12.272,66 €, según proyecto y el plazo de ejecución es de dos meses.

Tras la descripción del proyecto, la ponente expone el procedimiento administrativo seguido y los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios.



EVALUACIÓN URBANÍSTICA I

**Clasificación urbanística del suelo**

Suelo no urbanizable de especial protección, subcategoría CP-2.2.: Ecosistema Forestal Degradado (conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, art. 3.4.9 y plano de ordenación actualizado a julio de 2022).

**Compatibilidad de uso propuesto**

Uso proyectado: Instalación solar fotovoltaica de autoconsumo, sin vertido, para alimentación de sistema de riego agrícola existente y nave agrícola para almacén de apero y maquinaria.

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.1.2.º b) del TRLOTAU (D.L. 1/2023):** Instalaciones desmontables vinculadas al cultivo o a la mejora de la producción agropecuaria.
- **Art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) (D. 242/2004):** Criterios para instalaciones no permanentes vinculadas a la actividad agraria.
- **Art. 3.4.9 del PGOU de Albacete:** Admisibilidad de edificaciones e instalaciones auxiliares en suelos CP-2.2.
- **Art. 4.1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020):** Exigencia de parcela mínima en suelos de regadío  $\geq 0,5$  ha

Documento verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): B4FACACA5333566533D855  
<https://www.jccm.es/viad/documentos/B4FACACA5333566533D855>



EVALUACIÓN URBANÍSTICA II				36
	Proyecto	Normativa	Fundamento	
Superficie mínima	70.472 m <sup>2</sup> (7,0472 ha)	30.000 m <sup>2</sup>	Art. 4.1 ITP	 <p> <span style="color: yellow;">●</span> CIRCULO DE 150 M DE RADIO  <span style="color: red;">●</span> RADIO DE LA PARCELA DONDE SE UBICA LA CONSTRUCCION  <span style="color: blue;">●</span> CIRCULO DE 150 M DE RADIO  <span style="color: green;">●</span> LINEA DE PROTECCION EN ESTE TERRITORIO  <span style="color: purple;">●</span> RADIO DE PROTECCION PARA LAS EDIFICACIONES  <span style="color: orange;">●</span> CIRCULO DE 150 M DE RADIO A BARRIO PRÓXIMO  <span style="color: pink;">●</span> CIRCULO DE 150 M DE RADIO  <span style="color: lightblue;">●</span> RADIO DE LA PARCELA DONDE SE UBICA LA APLICACION                 </p> <p> <span style="color: green;">—</span> REFORESTACION EN EL TERMINO DE EL SALOBRAL  <span style="color: blue;">—</span> CONDICIONADO URBANÍSTICO EN EL RADIO DE 2 KM DEL P. ASPECTO  <span style="color: purple;">—</span> PERÍMETRO PARCELAS AFECTADAS  <span style="color: pink;">—</span> CONTRIBUCIONES ENTENDIDAS A LEGISLACION  <span style="color: yellow;">—</span> INSTALACION FOTOVOLTAICA EN PARCELA 8, 9 Y 10 DEL POLIGONO 101                 </p> <p> <span style="color: red;">■</span> SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION  <span style="color: yellow;">■</span> SUELO URBANIZABLE EN SUZ                 </p> <p>                      RADIO DE 20m                      0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100                 </p>
Ocupación	1,26%	$\leq 15\%$ (siendo necesaria la reforestación)	Art. 4.3 ITP, Art. 3.4.9 PGOU	
Altura máxima	6,21 m ISF 4,15 m nave	$\leq 6$ m (uso agroenergético)	Art. 3.4.3 PGOU, Art. 55.2.c TRLOTAU, Art. 16.2.c RSR	
Retranqueos a linderos	$> 5$ m	$\geq 3$ m (mínimo)	Art. 3.4.3 PGOU	
Retranqueos a ejes de camino	18,10m	$\geq 15$ m	Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR	
No formación de núcleo de población	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización encubierta o impacto en infraestructuras colectivas.		Art. 54.3 del TRLOTAU: Limitación a unidades rústicas. Art. 10 del RSR: Definición y exclusión de configuraciones que constituyan núcleo rural. Art. 43.7 del RSR: Requisito de informe técnico y gráfico que justifique la no formación de núcleo. Art. 43.1.b) del RSR: Evaluación de afección a núcleos próximos en radio de 2 km.	

A la vista de lo anterior y según el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que otorgue calificación urbanística para “Proyecto de legalización de instalación fotovoltaica (15,925 kWp) y nave agrícola”, en parcelas 8, 9 y 10 del polígono 101, en la pedanía de El Salobral, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

**Características de la actividad:**



Uso:	Actos adscritos al sector primario.
Emplazamiento:	Polígono 101, parcelas 8, 9 y 10 (ref. catastral nº 02900A101000080000EK, 02900A101000090000ER y 02900A101000100000EO).
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable de especial protección CP-2.2. Ecosistema Forestal Degradado
Superficie parcela:	- Pol.101, parc. 8: 43.691 m <sup>2</sup> - Pol.101, parc. 9: 11.787 m <sup>2</sup> - Pol.101, parc. 10: 14.994 m <sup>2</sup> Total: 70.472 m <sup>2</sup> (7,0472 ha)
Superficie mínima vinculada:	5.000,00 m <sup>2</sup>
Ocupación s/ superficie mínima:	- Inst. fotovoltaica (paneles): 93,61 m <sup>2</sup> - Nave agrícola: 80,40 m <sup>2</sup> - Caseta riego: 3,30 m <sup>2</sup> Total: 177,31 m <sup>2</sup> (< 20% de la superficie vinculada)
Altura máxima:	Módulos: 6,21 m < 8,5 m Nave: 4,15 m < 6 m
Retranqueos:	Distancia a linderos: > 5 m Distancia a eje de camino: 18,10 m > 15 m

**Condiciones para su materialización:**

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2.2º del TRLOTAU y 38.1.2º del RSR).



Acta 3/2025

4. *Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).*
5. *Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).*
6. *Al tratarse de edificaciones y construcciones sin título habilitante, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 178 y siguientes del TrLOTAU. Se recuerda que, de acuerdo con el artículo 182.5 del mismo texto legal, no resulta aplicable el plazo general de prescripción de ocho años cuando las construcciones se sitúen en suelo rústico de especial protección.*

*La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.*

Abierto el turno de preguntas, D. Angel Aulló formula cuestión relativa a la superficie mínima vinculada de la parcela. La ponente aclara que el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete fijaba una superficie de 30.000 m<sup>2</sup>, si bien, la Instrucción nº 1 de la Dirección General remitía a la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP). Con posterioridad, para determinados usos como el que nos ocupa, esto es, regadío, la modificación puntual nº 59 del citado Plan General ha adaptado las superficies mínimas a la ITP, en consecuencia, la superficie mínima de la parcela es de 5.000 m<sup>2</sup>.

A continuación, los miembros de la Comisión, acuerdan, por unanimidad, de conformidad con la propuesta formulada.

**5. Calificación urbanística para línea aérea de media tensión 20 kV/ S/C, cierre de líneas S/Navas de Arriba de la STR Pozohondo con L/Casa Nueva de la STR Tobarra, entre los términos municipales de Liétor y Hellín (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 13/24 AB).

La ponente comienza su intervención señalando el objeto del presente informe, esto es, la calificación urbanística para el proyecto denominado “Línea Aérea de Media Tensión de 20 kV en simple circuito, con conductor de aluminio-acero 100-AL1/17-ST1A, cierre de las líneas S/Navas de Arriba de la STR Pozohondo con la L/Casa Nueva de la STR Tobarra”, que discurre entre los términos municipales de Liétor y Hellín (Albacete).

Acta 3/2025

Se expone que el análisis y resolución de este procedimiento se fundamenta esencialmente, entre otros, en el Plan de Ordenación Municipal de Hellín, aprobado definitivamente por Orden de 19 de enero de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y en el Plan de Ordenación Municipal de Liétor, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2014.

La entidad promotora de la instalación es IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. El proyecto técnico objeto del presente informe ha sido redactado, sin visar, por el Ingeniero Técnico Industrial D. Antonio Escribano de la Casa, colegiado del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales.

El proyecto tiene por objeto la ejecución de una línea aérea de media tensión de 20 kV en configuración de simple circuito, con conductor de tipo aluminio-acero, destinada a conectar las líneas mencionadas. El trazado discurre entre los términos municipales de Liétor y Hellín y tiene por finalidad cerrar el anillo eléctrico para optimizar la garantía y continuidad del suministro en el área afectada.

La línea aérea se inicia en el término municipal de Liétor, en un nuevo apoyo metálico, que sustituye al apoyo existente, ubicado en la parcela 38 del polígono 40. El punto final se sitúa en la parcela 5064 del polígono 5 del término municipal de Hellín.

El proyecto contempla la instalación de apoyos metálicos de celosía y de chapa, de alturas comprendidas entre 13 y 18 metros, así como el correspondiente sistema de aislamiento compuesto por cadenas de aisladores, cuya tipología varía en función de su ubicación y de la clase de apoyo. Asimismo, se incluyen seccionadores unipolares, pararrayos autovalvulares, botellas terminales, chapas antiescalo y tomas de tierra en cada apoyo. La tensión nominal de servicio será de 20 kV entre fases.

El trazado de la línea tiene una longitud aproximada de 7.047 metros lineales, de los cuales 3.990 m corresponden al término municipal de Liétor y 3.057 m al de Hellín

Las afecciones identificadas incluyen:

- Cruces con caminos vecinales El Mullidar–Casas de la Higuera y Casas de la Higuera–Casa Nueva del Rincón.
- Cruzamientos con la Rambla del Mullidar y diversas vaguadas.
- Afección a cauces bajo competencia de la Confederación Hidrográfica del Segura.

El presupuesto de ejecución material del proyecto asciende a un total de 188.482,22 euros.

Dado que la instalación afecta a dos términos municipales, se detalla la distribución proporcional del presupuesto, en función de la longitud de línea que discurre por cada uno de ellos:

- Longitud total del trazado: 7,047 km



Acta 3/2025

- Presupuesto total: 188.482,22 €
- Presupuesto kilométrico medio: 26.746,45 €/km

A continuación, la ponente detalla la tramitación del procedimiento administrativo observado, para seguidamente indicar los principales parámetros urbanísticos; en síntesis, los siguientes:

- Según el P.O.M. de Liétor los trazados afectados transcurren por suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP): con las categorías y subcategorías siguientes:
  - a) De protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno: Subcategoría ambiental incluye zonas de Dominio Hidráulico.  
Subcategoría cultural incluye Parques y Zonas arqueológicas.
  - b) De protección de infraestructuras: subcategorías líneas eléctricas.
- Según el P.O.M. de Hellín los trazados afectados transcurren por suelo rústico de reserva, suelo rústico no urbanizable de especial protección natural (subcategoría 50) y por suelo rústico no urbanizable de protección estructural (subcategoría 55- forestal).

El uso proyectado se encuadra dentro de uso dotacional de equipamiento energético dentro de una infraestructura de distribución de energía eléctrica. Es compatible con la clasificación establecida tanto con el articulado establecido en el TRLOTAU, art. 54.1, y en el Reglamento de Suelo Rústico, art. 11.4 y 29 y por las normas urbanísticas, tanto de Liétor como de Hellín.

La superficie mínima de la finca, así como la ocupación será la necesaria y adecuada conforme a los requerimientos funcionales del uso.

## EVALUACIÓN URBANÍSTICA I

### Clasificación urbanística del suelo

**Liétor:** SRR y SRNU de protección ambiental, cultural y de infraestructuras (conforme al Plan Ordenación Municipal de Liétor, art. 135 y 136 NN.UU. POM y plano de ordenación).

**Hellín:** SRR y SRNU (subcategoría 50) y protección estructural (subcategoría 55 - Forestal) conforme al Plan de Ordenación Municipal de Hellín (art. 7.1.1. 7.6.1 y 7.8.1 NN.UU. POM y plano de ordenación)

### Compatibilidad de uso propuesto

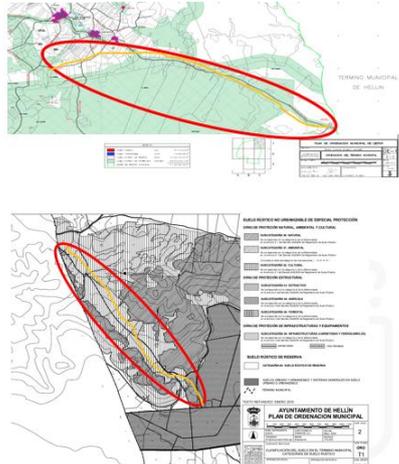
Uso proyectado: Dotacional privado equipamiento energético. Infraestructura distribución energía eléctrica.

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.1. 3º a) y 54.4. del TRLOTAU (D.L. 1/2023):** Actos no prohibidos por legislación sectorial/ planeamiento territorial y urbanístico y con informes y autorizaciones previstas en la normativa aplicable
- **Art. 11.4.c) b) y 29 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) (D. 242/2004):** Criterios para suelo rústico no urbanizable de especial protección.
- **Art. 135 y 136 del POM de Liétor:** Serán compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección.
- **Art. 7.1.1., 7.1.3. y 7.8.1. del POM de Hellín:** Redes de energía solo al servicio de los usos permitidos.
- **Art. 11.1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020):** La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso.



Documento verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): B4FACACA5333566533D855  
<https://www.jccm.es/viad/documentos/B4FACACA5333566533D855>

EVALUACIÓN URBANÍSTICA II				48
	Proyecto	Normativa	Fundamento	
Superficie mínima	Se adjunta en planos	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso	Art. 11.1 ITP	
Superficie vinculada a calificación	Total: 45.146,00 m <sup>2</sup>	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso	Art. 11.1 ITP	
Ocupación	Liétor: 24.732 m <sup>2</sup> Hellín: 20.414 m <sup>2</sup>	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso	Art. 29.3 RSR, Art. 11.1 ITP	
Clasificación del suelo	SRR y SRNUEP	SRR y SRNUEP	Art. 47.2 TRLOTAU Art. 4 b) y 5.1 b) RSR	
Sup. parcelas	Las reflejadas en el proyecto y Anexo RBD (Resolución AAC y DUP)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso	Art. 11.1 ITP, Art. 29.3 RSR	

A la vista de lo anterior, y según los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q), del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la ponente eleva su propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que *“otorgue la calificación solicitada para la instalación de Línea Aérea de Media Tensión de 20 kV simple circuito con conductor de aluminio acero 100-AL1/17-ST1A, cierre de las líneas S/Navas de Arriba de la STR Pozohondo con la L/Casa Nueva de la STR Tobarra, entre los términos municipales de Liétor y Hellín (Albacete), de acuerdo con el siguiente contenido:*

**Características de la actividad:**

Uso	Dotacional privado equipamiento energético. Infraestructura distribución energía eléctrica.
Emplazamiento	<p>LAMT de 20 kV que discurre por el término municipal de <b>LIÉTOR</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Polígono 38, parcelas 118, 119, 120, 121, 190, 9001;</li> <li>• Polígono 40, parcela 7, 8, 9, 38;</li> <li>• Polígono 7, parcela 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 9001;</li> <li>• Polígono 8, parcela 5007, 5009, 5010, 5011, 5013, 5014, 5015, 5016, 5021, 5022, 5028, 5043, 5044, 5045, 5046, 5047, 5049, 5070, 5071, 9001, 9005.</li> </ul> <p>LAMT de 20 kV que discurre por el término municipal de <b>HELLÍN</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Polígono 5, parcelas 5001, 5004, 5009, 5010, 5047, 5049, 5053, 5055, 5060, 5061, 5063, 5064, 5067; 5073, 5076, 9002.</li> </ul>
Superficie vinculada a calificación:	La superficie de las parcelas afectadas ocupada por las instalaciones según proyecto y memoria urbanística.

Acta 3/2025

	<p>En Liétor (AB): 24.732,00 m<sup>2</sup>          En Hellín (AB): 20.414,00 m<sup>2</sup>          Total: 45.146,00 m<sup>2</sup></p>
Clasificación del suelo:	Suelo rustico de reserva y rustico no urbanizable de especial protección en los términos municipales de Liétor y Hellín.
Sup. parcelas:	Las reflejadas en el proyecto y Anexo RBD (Resolución AAC y DUP)
Construcción:	LAMT 20 kV S/C con conductor de aluminio acero 100-AL1/17-ST1A, cierre de las líneas S/Navas de Arriba de la STR Pozohondo con la L/Casa Nueva de la STR Tobarra

**Condiciones para su materialización:**

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, así como las establecidas en el informe técnico del Ayto. de Chinchilla de Montearagón y en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 y 29 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2.2º del TRLOTAU y 38.1.2º del RSR).
4. Fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el Municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar, según la siguiente segregación: PEM Liétor (106.718,34 €), PEM Hellín (81.763,90 €).
5. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística (artículo 64.3.b del TRLOTAU y 33.2 RSR).
6. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).



Acta 3/2025

7. *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 queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Liétor y Hellín con el otorgamiento de las licencias municipales, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las que deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”*

Finalizada la intervención, y no siendo planteada pregunta o cuestión alguna, la Comisión acuerda por unanimidad de los miembros presentes de conformidad con la propuesta.

Se hace constar que, iniciada la intervención del presente punto del orden del día, siendo las 11:33 horas abandona la sesión Dª. Esther Monteagudo Villar, no reincorporándose a la misma con posterioridad y no estando presente en el momento de la votación del presente punto del orden del día.

**6. Calificación urbanística de nueva planta para planta solar fotovoltaica de 800 kw “La Humosa”, para autoconsumo con inyección cero, en la parcela 3 del polígono 89, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 14/25 AB).

La ponente presenta el presente informe que tiene como objeto la emisión de calificación urbanística para la implantación de una Planta Solar Fotovoltaica de Autoconsumo (PSFA) de 800 kW de potencia, mediante obra de nueva planta, en la parcela 3 del polígono 89, sita en el término municipal de Albacete. La ponente advierte de errata en el orden del día relativa a la localización del proyecto en el que se erróneamente se indicaba la parcela 89 del polígono 3, siendo la correcta la parcela 3 del polígono 89.



Acta 3/2025



El promotor es Dehesa de los Llanos, S.L. siendo el redactor del proyecto el Ingeniero Industrial D. Luis Serrano Gómez. El presupuesto de ejecución material asciende a 440.888,75 €.

La actuación objeto del presente informe consiste en la implantación de una Planta Solar Fotovoltaica de Autoconsumo (PSFA), concebida como una instalación aislada sin vertido a la red de distribución eléctrica. Dicha planta se conectará exclusivamente a un centro de transformación existente dentro de la propia parcela, al que se vincula mediante un sistema de control con dispositivo anti-vertido, garantizando su utilización exclusiva para autoconsumo.

La energía generada por la instalación se destinará al abastecimiento eléctrico del sistema de bombeo de agua para riego ya existente en la finca. A los efectos de acreditar la viabilidad de dicha utilización.

Desde el punto de vista técnico, la instalación se compone de un total de 1.854 módulos fotovoltaicos, con una potencia unitaria de 800 Wp, lo que permite alcanzar una potencia total de 1.010,43 kW. El sistema se completa con 8 cajas de inversores y la conexión al centro de transformación existente. Los módulos fotovoltaicos estarán dispuestos sobre estructuras de acero galvanizado, ancladas directamente al terreno mediante hincas, con una altura máxima proyectada de 2,10 metros sobre la rasante natural del terreno.

A continuación, se indican los trámites administrativos llevados a cabo y los principales parámetros urbanísticos.

Respecto a la superficie de la parcela la ponente indica que es de 1.151.347m<sup>2</sup>s de los cuales se vinculan a la actividad 69.609 m<sup>2</sup>s. Dado que las instalaciones ocupan 4.644 m<sup>2</sup>, se obtiene una ocupación de 6,67%, inferior a la que establecen la normativa urbanística autonómica y local.



Acta 3/2025

## EVALUACIÓN URBANÍSTICA I

### Clasificación urbanística del suelo

Suelo no urbanizable de especial protección, subcategoría CP-3: interés agrícola y/o ganadero (conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, art. 3.4.10 y plano de ordenación actualizado a julio de 2022).

### Compatibilidad de uso propuesto

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

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.1.2.º b) del TRLOTAU (D.L. 1/2023)**: Instalaciones desmontables vinculadas al cultivo o a la mejora de la producción agropecuaria.
- **Art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) (D. 242/2004)**: Criterios para instalaciones no permanentes vinculadas a la actividad agraria.
- **Art. 3.4.10 del PGOU de Albacete**: Admisibilidad de edificaciones e instalaciones auxiliares en suelos CP-3
- **Art. 4.1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020)**: Exigencia de parcela mínima en suelos de regadío  $\geq 0,5$  ha

## EVALUACIÓN URBANÍSTICA II

	Proyecto	Normativa	Fundamento
Superficie mínima	69.609 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup> (regadío)	Art. 4.1 ITP
Ocupación	6,67%	$\leq 80\%$ (edificación + instalaciones)	Art. 4.3 ITP, Art. 3.4.3 PGOU
Altura máxima	2,10 m	$\leq 6$ m (uso <u>agroenergético</u> )	Art. 3.4.3 PGOU, Art. 55.2.c TRLOTAU, Art. 16.2.c RSR
Retranqueos a linderos	>3 m	$\geq 3$ m (mínimo)	Art. 3.4.3 PGOU
Retranqueos a ejes de camino	10,04 m	$\geq 15$ m	Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR
No formación de núcleo de población	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización encubierta o impacto en infraestructuras colectivas.		



A la vista de lo anterior y según el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la ponente eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que **otorgue calificación urbanística para construcción de Planta Solar Fotovoltaica de 800 kW "La Humosa"**, promovida por la mercantil Dehesa de los Llanos S.L., en la parcela 3 del polígono 89 del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

### Características de la actividad:





Acta 3/2025

Uso:	<i>Instalación fotovoltaica de autoconsumo de 800 kW sobre suelo y línea eléctrica subterránea para conexión a un centro de transformación existente dentro de la propia parcela.  Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.</i>
Emplazamiento:	<i>Parcela 3 del polígono 89, del término municipal de Albacete. Ref. catastral n.º 02900A089000030000JD</i>
Superficie parcela:	<i>1.151.347 m<sup>2</sup>s (115,13 Ha) Subparcela d: 69.609 m<sup>2</sup>s</i>
Superficie vinculada:	<i>Instalaciones: 4.644 m<sup>2</sup></i>
Ocupación:	<i>Vallado Instalaciones: 4.644 m<sup>2</sup> / 69.609 m<sup>2</sup> = 6,67%</i>
Clasificación del suelo:	<i>Suelo no urbanizable de especial protección de interés agrícola y/o ganadero CP-3.</i>
Altura máxima:	<i>Módulos: 2,10 m &lt; 6 m</i>
Retranqueos:	<i>Distancia a linderos: centro de parcela &gt; 3 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: 10,04 &lt; 15 m</i>

Condiciones para su materialización:

*Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete deberá proceder a:*

- 1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.*
- 2. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).*
- 3. Fijar un 2% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR). La cuantía del canon municipal será del 2% del coste real y efectivo de la construcción (coste de ejecución material), instalación u obra a realizar.*
- 4. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su*





- entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno (Art. 38.1.2º) RSR).
5. *Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).*
  6. *Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno (Art. 38.1.2º) RSR)*
  7. *Exigir la modificación de la distribución de la instalación de forma que se adapte a lo establecido por el Art. 55.2.b) TRLOTA y Art. 16.2.b) RSR, cumpliendo en todo caso la separación mínima de 15 m con respecto al eje de caminos, al ser considerada la planta solar fotovoltaica una “construcción”.*
  8. *Se hace constar, con respecto a la instalación objeto de construcción, que haciendo uso de las herramientas que ofrecen una visión satélite de la parcela, está ya se ha ejecutado. A tales efectos, se considera una actuación clandestina, por lo que se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en el artículo 178 del TRLOTAU, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del TRLOTAU.*

*En todo caso, se deberá determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título V del RDU*

*La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”*

Finalizada la exposición, y tras la concesión de turno de preguntas por la Vicepresidenta primera, sin que ninguno de los miembros plantee cuestión alguna, se acuerda por unanimidad de conformidad con la propuesta.

**7. Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica para autoconsumo de 600 kw “Estación de Bombeo 1”, en las parcelas 45 y 78 del polígono 84, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 15/25 AB).

El presente informe tiene por objeto la emisión de calificación urbanística para la ejecución de una instalación solar fotovoltaica para autoconsumo de 600 kW, vinculada funcionalmente a una estación de bombeo existente. Se localiza en el término municipal de Albacete, concretamente en las parcelas 45 y 78 del polígono 84.

El promotor es Aguas de Albacete, S.A. y el proyectista D. Juan Useros de la Calzada, ingeniero industrial. El presupuesto de ejecución material asciende a 864.472,44 €.

El proyecto consiste en la ejecución de una instalación fotovoltaica sin vertido a la red de distribución y sin generación de excedentes. La energía eléctrica generada estará destinada exclusivamente al abastecimiento de la estación de bombeo general, ubicada en una de las dos parcelas que conforman el ámbito de actuación.

La instalación se compone de un total de 1.280 módulos fotovoltaicos, con una potencia unitaria de 600 W, lo que permite alcanzar una potencia pico total de 736 kW.

El ámbito de actuación se localiza en dos parcelas: la parcela 45 del polígono 84, con una superficie de 453.413 m<sup>2</sup> (45,34 ha), y la parcela 78 del mismo polígono, con una superficie de 3.978 m<sup>2</sup> (0,39 ha). Ambas parcelas se encuentran clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con categoría CP-3.

Tras la descripción expuesta, la ponente indica los trámites administrativos llevados a cabo, así como los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios.

## EVALUACIÓN URBANÍSTICA I

### Clasificación urbanística del suelo

Suelo no urbanizable de especial protección, subcategoría CP-3: interés agrícola y/o ganadero (conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, art. 3.4.10 y plano de ordenación actualizado a julio de 2022).

### Compatibilidad de uso propuesto

Uso proyectado: Uso dotacional de titularidad privada de equipamiento de generación de energía.

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.1. del TRLOTAU (D.L. 1/2023):** Elementos pertenecientes al sistema energético, vinculados al ciclo hidráulico.
- **Art. 11.4.c) del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) (D. 242/2004):** Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- **Art. 3.4.10 del PGOU de Albacete:** Admisibilidad de edificaciones e instalaciones auxiliares en suelos CP-3.
- **Art. 11.1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020):** Exigencia de parcela mínima, la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.



Acta 3/2025



Documento verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): B4FACACA5333566533D855  
<https://www.jccm.es/viad/documentos/B4FACACA5333566533D855>

EVALUACIÓN URBANÍSTICA II			68
	Proyecto	Normativa	Fundamento
Superficie mínima	457.391 m <sup>2</sup>	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar	Art. 11.1 ITP
Ocupación	Vallado 3,32%		
Altura máxima	Inversores 3,625 m	≤ 8,50 m	Art. 3.4.3 PGOU, Art. 55.2.c TRLOTAU, Art. 16.2.c RSR
Retranqueos a linderos	5,07 m	≥ 5 m	Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR
Retranqueos a ejes de camino	≈ 12 m	≥ 15 m	
No formación de núcleo de población	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización encubierta o impacto en infraestructuras colectivas.		Art. 54.3 del TRLOTAU: Limitación a unidades rústicas. Art. 10 del RSR: Definición y exclusión de configuraciones que constituyan núcleo rural. Art. 43.7 del RSR: Requisito de informe técnico y gráfico que justifique la no formación de núcleo. Art. 43.1.b) del RSR: Evaluación de afección a núcleos próximos en radio de 2 km.



A la vista de lo anterior y según el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que **“otorgue calificación urbanística para construcción de “Instalación solar fotovoltaica para autoconsumo de 600 kW “Estación de Bombeo 1”, promovido por la mercantil Aguas de Albacete S.A., en Polígono 84, parcelas 45 y 78, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:**

Características de la actividad:

Uso:	<i>Instalación fotovoltaica de autoconsumo de 600 kW sobre suelo para reducción del consumo eléctrico de una estación de bombeo. Dotacional de equipamiento de titularidad privada, elementos pertenecientes al sistema energético (vinculado al ciclo hidráulico).</i>
Emplazamiento:	<i>Polígono 84: Parcela 45 Ref. catastral n.º 02900A084000450000JQ Parcela 78 Ref. catastral n.º 02900A084000780000JP</i>
Superficie parcela:	<i>Polígono 84, parcela 45: 453.413 m<sup>2</sup>s (45,34 Ha) Polígono 84, parcela 78: 3.978 m<sup>2</sup>s (0,39 Ha) <b>Total: 457.391 m<sup>2</sup>s</b></i>
Superficie vinculada:	<i>Pol. 84 - P.45: 14.497,89 m<sup>2</sup>s Pol. 84 - P.78: 720,11 m<sup>2</sup>s <b>Total: 15.218 m<sup>2</sup>s</b></i>



Acta 3/2025

Ocupación:	Vallado: 15.218 m <sup>2</sup> s 15.218 m <sup>2</sup> / 457.391 m <sup>2</sup> = 3,32% Instalaciones: 2.877 m <sup>2</sup> s 2.877 m <sup>2</sup> / 457.391 m <sup>2</sup> = 0,629%
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable de especial protección de interés agrícola y/o ganadero CP-3.
Altura máxima:	Estructura de inversores: 3,625 m < 6 m Vallado: 2,0 m < 6 m
Retranqueos:	Mayor que 5 m. lindero Mayor que 15 m. eje de caminos o vías de acceso

Condiciones para su materialización:

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recaen la calificación urbanística.
2. Fijar un 3% del importe total de la inversión del proyecto (coste de ejecución material), instalación u obra a realizar.) en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno (Art. 38.1.2º RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).
6. Exigir la modificación de la distribución del vallado e instalación de forma que se adapte a lo establecido por el Art. 55.2.b) TRLOTA y Art. 16.2.b) RSR, cumpliendo en todo caso la separación mínima de 15 m con respecto a ejes de caminos o vías de acceso.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en

Acta 3/2025

*Castilla La Mancha, 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo."*

Tras la concesión de turno de preguntas, y al no formularse ninguna cuestión, los miembros, por unanimidad, acuerdan de conformidad con la propuesta.

**8. Calificación urbanística de instalación solar fotovoltaica aislada de 37,52 kwp destinada a riego agrícola, en la parcela 89 del polígono 59, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 16/25 AB).

Inicia la ponente su exposición indicando el objeto del presente punto del orden día, siendo éste la calificación urbanística para la ejecución de una instalación solar fotovoltaica aislada, destinada al abastecimiento energético de un sistema de riego agrícola en la parcela 89 del polígono 59, término municipal de Albacete.

El promotor de la actuación es D. José Luis Sáez Ortega y el redactor del proyecto D. Ginés Haro Denia, ingeniero técnico industrial. El presupuesto de ejecución material asciende a 22.244,95 €.

El proyecto consiste en la ejecución de una instalación solar fotovoltaica aislada, sin vertido a la red, destinada exclusivamente a alimentar una bomba de extracción de aguas subterráneas ubicada en la misma finca. En consecuencia, no se contempla la implantación de infraestructura de evacuación eléctrica a la red externa.

La instalación está compuesta por un total de 122 módulos fotovoltaicos con una potencia unitaria de 335 Wp, alcanzando una potencia pico instalada de 37,52 kWp. Los paneles se disponen sobre una estructura metálica soportada mediante 18 zapatas de cimentación de 180 × 210 cm cada una. Bajo dicha estructura se ubicará una caseta prefabricada de hormigón, de dimensiones 4,2 × 2,2 × 2,4 m, destinada a albergar el sistema de bombeo eléctrico.

La altura máxima de la instalación, medida desde el nivel natural del terreno hasta el punto más elevado de la estructura, es de 6,21 metros.

La actuación se localiza en la parcela 89 del polígono 59 del término municipal de Albacete, con una superficie de 58.894 m<sup>2</sup>. De acuerdo con la clasificación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete (PGOU), dicha parcela se encuentra en suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP), subcategoría CP-3, correspondiente a suelos de interés agrícola y/o ganadero.

Tras la descripción general de la actuación, la ponente relaciona los trámites administrativos del procedimiento y los principales parámetros urbanísticos aplicables, indicando, en relación a la

Acta 3/2025

superficie mínima vinculada, que, de la parcela, de una superficie de 58.894 m<sup>2</sup>s, se vinculan 15.000 m<sup>2</sup>, según proyecto. No obstante, según la ITP y planeamiento general la superficie mínima de la parcela será para los usos agrícolas de 5.000 m<sup>2</sup>.



## EVALUACIÓN URBANÍSTICA I

### Clasificación urbanística del suelo

Suelo no urbanizable de especial protección, subcategoría CP-3: interés agrícola y/o ganadero (conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, art. 3.4.10 y plano de ordenación actualizado a julio de 2022).

### Compatibilidad de uso propuesto

Uso proyectado: Instalación solar fotovoltaica de autoconsumo, sin vertido, para alimentación de sistema de extracción de aguas subterráneas para riego.

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.1.2.º e) del TRLOTAU (D.L. 1/2023):** edificaciones adscritas al sector primario, tales como instalaciones agrícolas, que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.
- **Art. 11.c) del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) (D. 242/2004):** Criterios para instalaciones no permanentes vinculadas a la actividad agraria.
- **Art. 3.4.10 del PGOU de Albacete:** Admisibilidad de edificaciones e instalaciones auxiliares en suelos CP-3
- **Art. 4.1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020):** Exigencia de parcela mínima en suelos de regadío  $\geq 0,5$  ha

## EVALUACIÓN URBANÍSTICA II

78

	Proyecto	Normativa	Fundamento
Superficie mínima	58.894 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup> (regadío)	Art. 4.1 ITP
Ocupación	0,38%	$\leq 80\%$ (edificación + instalaciones)	Art. 4.3 ITP, Art. 3.4.3 PGOU
Altura máxima	6,21 m cubrera	$\leq 8,50$ m cubrera $\leq 2$ plantas	Art. 3.4.3 PGOU, Art. 55.2.c TRLOTAU, Art. 16.2.c RSR
Retranqueos a linderos	29,93 m	$\geq 3$ m (mínimo)	Art. 3.4.3 PGOU
Retranqueos a ejes de camino	222,21 m	$\geq 15$ m	Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR
No formación de núcleo de población	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización encubierta o impacto en infraestructuras colectivas.		Art. 54.3 del TRLOTAU: Limitación a unidades rústicas. Art. 10 del RSR: Definición y exclusión de configuraciones que constituyan núcleo rural. Art. 43.7 del RSR: Requisito de informe técnico y gráfico que justifique la no formación de núcleo. Art. 43.1.b) del RSR: Evaluación de afección a núcleos próximos en radio de 2 km.



A la vista de los antecedentes, y de conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que **“otorgue calificación urbanística para la actuación consistente en la implantación de una Planta Solar Fotovoltaica Aislada (PSFA) de 37,52 kWp destinada a uso agrícola, promovida por José Luis Sáez Ortega, a ejecutar en la parcela 89 del polígono 59 del término municipal de Albacete con arreglo a las siguientes condiciones y características:**



Acta 3/2025

Características de la actividad:

Uso:	<i>Instalación de Planta Solar Fotovoltaica Aislada (PSFA) de 37,52 kWp para riego agrícola en la propia parcela. Instalación adscrita al sector primario que guarda relación con el destino y naturaleza de la finca.</i>
Emplazamiento:	<i>Parcela 89 del polígono 59 (Albacete) Ref. catastral n.º 02900A059000890000JE</i>
Superficie parcela:	<i>58.894 m2s (5,88 Ha)</i>
Superficie vinculada:	<i>30.000 m2s</i>
Ocupación:	<i>Instalaciones: 224,16 m2 / 30.000 m2 = 0,75%</i>
Clasificación del suelo:	<i>Suelo no urbanizable de especial protección. Suelo de interés agrícola y/o ganadero CP-3.</i>
Altura máxima:	<i>Alero: 3,51 m &lt; 6,00 m Cumbrera: 6,21 m &lt; 8,50 m</i>
Retranqueos:	<i>Distancia a linderos: centro de parcela &gt; 5 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso &gt; 15 m</i>

Condiciones para su materialización:

*Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Albacete deberá proceder a:*

- 1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.*
- 2. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno (Art. 38.1.2º) RSR).*
- 3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).*
- 4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).*





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

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables (entre ellos, la autorización definitiva de aprovechamiento para extracción de aguas subterráneas solicitada a la Confederación Hidrográfica del Júcar), en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”

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

**9. Calificación urbanística para legalización de instalación fotovoltaica de autoconsumo para riego de 68,25 kW, en las parcelas 19 y 20 del polígono 29, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 22/23 CR).

La ponente expone el informe cuyo objeto es otorgar calificación urbanística relativo al “Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo (en adelante, PIFA), en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).

El marco jurídico aplicable se encuentra definido, entre otros, por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, el cual resultó aprobado en el año 1992, y en el año 2021 el Texto refundido de las Normas Urbanísticas.



Acta 3/2025

El promotor de la actuación es D. Manuel Jiménez Ruiz de Elvira, y el proyectista D. Miguel Ángel Rodríguez Núñez, ingeniero técnico industrial. El presupuesto de ejecución material asciende a 24.036,02 €.

El proyecto se localiza en las parcelas 19 y 20 del Polígono 29. El suelo se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección de regadíos pedregosos.

La instalación está compuesta por 150 módulos fotovoltaicos de 455 Wp, dispuestos sobre estructura metálica anclada al terreno sobre zapata de H.A. La potencia pico instalada es de 68,25 kWp. Incluye 1 inversor, cuadro general de mando y protección en edificio existente y protección contra rayos. La finalidad de la instalación es energía destinada exclusivamente al abastecimiento eléctrico del sistema de bombeo de agua para riego agrícola.

A continuación, se relacionan los trámites seguidos en el procedimiento administrativo, y se exponen los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios.

#### EVALUACIÓN URBANÍSTICA I

86

##### Clasificación urbanística del suelo

Suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.8 Regadíos pedregosos, (conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan)

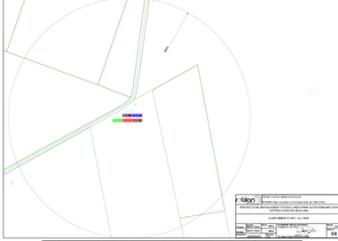
##### Compatibilidad de uso propuesto

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

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.1.2.º b) del TRLOTAU (D.L. 1/2023)**: Instalaciones desmontables vinculadas al cultivo o a la mejora de la producción agropecuaria.
- **Art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) (D. 242/2004)**: Criterios para instalaciones no permanentes vinculadas a la actividad agraria.
- **Art. 3.3.4.1.7.a) del PGOU de Alcázar de San Juan**. Instalaciones para la producción de energía mediante el aprovechamiento de recursos renovables.
- **Art. 4.1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020)**: Exigencia de parcela mínima en suelos de regadío  $\geq 0,5$  ha



EVALUACIÓN URBANÍSTICA II				87
	Proyecto	Normativa	Fundamento	
Superficie mínima	35.519 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup> (regadío)	Art. 4.1 ITP	
Ocupación	Par 19: 0,24% Par 20: 1,17 %	≤ 80% (edificación + instalaciones)	Art. 4.3 ITP	
Altura máxima	3 m	≤ 8,5 m (uso agroenergético)	Art. 3.3.4.1.7.a) PGOU Art. 55.2.c TRLOTAU Art. 16.2.c RSR	
Retranqueos a linderos	10 m	≥ 5 m (mínimo)	Art. 55.2.b TRLOTAU Art. 16.2.b RSR	
Retranqueos a ejes de camino	15 m	≥ 15 m	Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR	
No formación de núcleo de población	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización encubierta o impacto en infraestructuras colectivas.		Art. 54.3 del TRLOTAU: Limitación a unidades rústicas aptas para edificación en radio de 200 m Art. 10 del RSR: Definición y exclusión de configuraciones que constituyan núcleo rural. Art. 43.7 del RSR: Requisito de informe técnico y gráfico que justifique la no formación de núcleo. Art. 43.1.b) del RSR: Evaluación de afección a núcleos próximos en radio de 2 km.	

A la vista de los antecedentes expuestos y conforme a lo dispuesto en el artículo 64.4 del **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**, aprobado por **Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero**; el artículo 42.1.a) del **Reglamento de Suelo Rústico**, aprobado por **Decreto 242/2004, de 27 de julio**; y el artículo 9.1.q) del **Decreto 235/2010, de 30 de noviembre**, por el que se regulan las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo** para que, en ejercicio de su competencia, **“otorgue la calificación urbanística favorable al “Proyecto de Instalación Fotovoltaica para Autoconsumo (PIFA), con vertido cero y una potencia de 68,25 kWp”, promovido por D. Manuel Jiménez Ruiz de Elvira, a ubicar en el Polígono 29, parcelas agrícolas de regadío números 19 y 20, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), conforme a las características técnicas y funcionales recogidas en el proyecto presentado y con sujeción al siguiente contenido:**

Características de la actividad:

Uso:	<p>Instalación fotovoltaica de 68,25 kWp sobre suelo y línea BT de 400V subterránea para evacuación a instalación existente: instalación de riego en parcelas y centro de transformación CT</p> <p>Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.</p>
Emplazamiento:	<p>Polígono 29, parcela 19 (referencia catastral nº 13005A029000190000EY)</p> <p>Polígono 29, parcela 20 (referencia catastral nº 13005A029000200000EA)</p>
Superficie parcelas:	<p>Polígono 29, parcela 19: 3,5519 Ha (35.519 m<sup>2</sup>)</p> <p>Polígono 29, parcela 20: 6,2261 Ha (62.261 m<sup>2</sup>)</p>

Documento verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
 Código Seguro de Verificación (CSV): B4FACACA5333566533D855  
<https://www.jccm.es/viad/documentos/B4FACACA5333566533D855>

Acta 3/2025

Superficie vinculada:	Polígono 29, parcela 19: 152,13 m <sup>2</sup> (1/5 instalación) Polígono 29, parcela 20: 658,50 m <sup>2</sup> (4/5 inst. + edificación)
Ocupación:	Polígono 29, parcela 19: 88,99 m <sup>2</sup> / 35.519 m <sup>2</sup> = 0,24% Polígono 29, parcela 20: 721,64 m <sup>2</sup> /62.261 m <sup>2</sup> = 1,17%
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección 9.8 Regadíos pedregosos
Altura máxima:	3 m < 8,5 m
Retranqueos:	10 m > 5 m a lindero 15 m eje de caminos o vías de acceso

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponde con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas (artículo 63.1.2º D) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la ocupación, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable (artículo 64.2.2º del TRLOTAU y 38.1.2º del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).
5. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título VII del TRLOTAU. En particular se debe acreditar:

5.1. Licencia municipal de todos los elementos del sistema de riego: edificación que alberga la captación, bombas de impulsión, instalación de agua en parcela (aérea o

Acta 3/2025

subterránea) y pivot de riego sobre parcelas 19,20,21,22,23 y 77. En base a la documentación aportada, se procederá a la legalización de todos los sistemas.

5.2. Adecuación de la instalación existente de captación de agua al cumplimiento de RD 665/2023, de modificación del RDPH (BOE, 31 de agosto de 2023), en particular el Artículo 102 bis. Control efectivo de caudales en usos privativos del agua (por el que los titulares de las concesiones administrativas de aguas están obligados a instalar y mantener sistemas de medición e información, mediante instalación de lectores piezométricos que permitan la lectura universal de consumos por medios telemáticos).

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

*La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”*

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

**10. Calificación urbanística para proyecto de rehabilitación de cubierta de zona trastero y almacén de vivienda unifamiliar existente, en las parcelas 57 y 58 del polígono 51, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 10/25 CR).

El marco jurídico aplicable al presente expediente comprende, entre otra normativa, el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, aprobado definitivamente por Orden de 30 de diciembre de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Se propone otorgar calificación urbanística para la rehabilitación de cubierta de zona de trastero y almacén en vivienda unifamiliar existente, ubicado en las parcelas 57 y 58 del polígono 51 de dicho término municipal.

El promotor de la actuación es D. César Agustín López Santiago. Se aporta proyecto de ejecución visado el 18/12/2023, suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez Pintado.





Acta 3/2025

El proyecto tiene por objeto la rehabilitación de la cubierta correspondiente a la zona de trastero y almacén de una vivienda unifamiliar existente, debido al deficiente estado de conservación de la misma. La actuación contempla la ejecución de una nueva cubierta transitable del tipo invertida, sobre forjado de nueva construcción, con una superficie de 41,65 m<sup>2</sup>. Asimismo, se proyecta una cubierta a dos aguas de teja cerámica, con una superficie de 45,00 m<sup>2</sup>, sobre la zona destinada a almacén.

La actuación no implica modificación del uso ni alteración de las instalaciones existentes.

La edificación presenta una configuración en planta de polígono irregular que abarca las dos parcelas. En la parcela 57 se suma la construcción de una superficie de 41 m<sup>2</sup>. La superficie total construida es de 342 m<sup>2</sup>.

La edificación original se compone de muros de carga de tapial y cubierta de teja cerámica dispuesta sobre estructura de vigas de madera y cañizo. La cubierta presentaba un estado de conservación deficiente, con pérdida de planeidad, lo que ha generado filtraciones y goteras que afectan al interior del inmueble. Esta circunstancia constituye el motivo principal de la intervención proyectada.

Tras la descripción de la actuación, la ponente indica la tramitación administrativa del expediente y analiza los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios.

## EVALUACIÓN URBANÍSTICA I

97

### Clasificación urbanística del suelo

Suelo no urbanizable de especial protección, subcategoría: ambiental y natural (conforme al Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, (Título VIII NN.UU.) y plano de ordenación (plano OE-1-7).

### Compatibilidad de uso propuesto

Uso proyectado: Sustitución de cubierta de nave almacén y trastero en vivienda familiar aislada.

Fundamento normativo del uso:

- **Art. 54.4 del TRLOTAU (D.L. 1/2023):** Actos enumerados en art. 11 no prohibidos por legislación sectorial.
- **Art. 12.1 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) (D. 242/2004):** Actos enumerados en art. 11 no prohibidos por legislación sectorial (uso residencial familiar).
- **Art. 138.1.c) y 140.2 del POM de Valdepeñas:** Usos con naturales. En particular la reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado.
- **Art. 5.2 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020):** Exigencia de parcela mínima  $\geq 3$  ha



Documento verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
 Código Seguro de Verificación (CSV): B4FACACA5333566533D855  
<https://www.jccm.es/viad/documentos/B4FACACA5333566533D855>

EVALUACIÓN URBANÍSTICA II				98
	Proyecto	Normativa	Fundamento	
Superficie mínima	113.022 m <sup>2</sup> (11,3022 ha)	30.000 m <sup>2</sup>	Art. 5.2 ITP	
Ocupación	1,5129 %	≤ 2% sup total finca	Art. 5.4 ITP, Art.136.2.3 POM	
Altura máxima	4,76 m	≤ 8,5 m	Art. 119 POM Art. 55.2.c TRLOTAU, Art. 16.2.c RSR	
Retranqueos a linderos	0 m < 5 m No cumple Edificación fuera de ordenac.- Grado 2	≥ 5 m (mínimo)	Art. 119 POM	
Retranqueos a ejes de camino	3 m < 15 m No cumple Edificación fuera de ordenac.- Grado 2	≥ 15 m	Art. 55.2.b TRLOTAU, Art. 16.2.b RSR	
No formación de núcleo de población	El proyecto cumple con los criterios para evitar la generación de agrupaciones edificatorias que supongan urbanización encubierta o impacto en infraestructuras colectivas.		Art. 54.3 del TRLOTAU: Limitación a unidades rústicas. aptas para edificación en radio de 150 m Art. 10 del RSR. Definición y exclusión de configuraciones que constituyan núcleo rural. Art. 43.7 del RSR: Requisito de informe técnico y gráfico que justifique la no formación de núcleo. Art. 43.1.b) del RSR: Evaluación de afección a núcleos próximos en radio de 2 km.	

A la vista de lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, así como en el artículo 9.1.q) del Decreto por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que se *“otorgue la calificación urbanística correspondiente al “Proyecto de rehabilitación de cubierta de zona de trastero y almacén en vivienda unifamiliar existente”, ubicado en las parcelas 57 y 58 del polígono 51, con referencias catastrales 13087ª05100058 y 13087ª05100057, respectivamente, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), conforme a las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:*

**Características de la actividad:**

Uso:	Obras de sustitución y rehabilitación de cubierta sobre trastero y almacén de vivienda existente.
Emplazamiento:	Polígono 51, parcela 57 (ref. catastral nº 13087A05100057) Polígono 51, parcela 58 (ref. catastral nº 13087A05100058)
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural y ambiental.
Superficie parcela:	Polígono 51, parcela 57: 91.105 m <sup>2</sup> Polígono 51, parcela 58: 21.917 m <sup>2</sup> Total: 113.022 m <sup>2</sup> (11,3022 ha)
Superficie vinculada:	mínima 30.000 m <sup>2</sup>
Ocupación:	Trastero: 45 m <sup>2</sup>

Acta 3/2025

	<p>Cuarto de instalaciones y almacén: 41,65 m<sup>2</sup> Total = 86,65 m<sup>2</sup></p> <p>Vivienda existente: 342 m<sup>2</sup> – 86,65 m<sup>2</sup> = 256 m<sup>2</sup></p> <p>Total: 342 m<sup>2</sup> / 22.604,40 m<sup>2</sup> = 1,5129% &lt; 2% total finca</p>
Altura máxima:	1 planta; 4,76 m a cumbre
Retranqueos:	<p>Edificación Fuera de ordenación – grado 2</p> <p>Distancia a linderos: 0,00 m &lt; 5 m No cumple.</p> <p>Distancia a eje de camino: 3 m &lt; 15 m No cumple.</p>

**Condiciones para su materialización:**

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valdepeñas (Ciudad Real), así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, este Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).
4. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno (Art. 38.1.2º) RSR).
5. Al tratarse de edificaciones y construcciones sin título habilitante, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 178 y siguientes del TrLOTAU. Se recuerda que, de acuerdo con el artículo 182.5 del mismo texto legal, no resulta aplicable el plazo general de prescripción de ocho años cuando las construcciones se sitúen en suelo rústico de especial protección.

Se recuerda al Ayuntamiento que si el edificio no apareciera en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, éste resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente. La declaración de edificaciones en

Acta 3/2025

*régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula este.*

*La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 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 Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Valdepeñas (Ciudad Real) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”*

Abierto turno de preguntas, los miembros no plantean ninguna cuestión, resultando aprobada la propuesta por unanimidad de los mismos.

**11. Autorización provisional para la instalación de base de telefonía móvil, en la parcela 10 del polígono 93, en el término municipal de Hellín (Albacete).** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 18/24 AB).

Es objeto de este expediente es informar con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización provisional para la instalación de una base de telefonía móvil en la parcela 10 del polígono 93, en el término municipal de Hellín (Albacete), en suelo clasificado como Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada según el Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 27-01-2010.

El promotor de la actuación es American Tower España, S.L., y el proyectista D. Daniel Hermosilla Rodríguez, ingeniero técnico aeronáutico, en colaboración con D. L. Emmanuel Jiménez Tejada, ingeniero técnico de telecomunicaciones.

La actuación se ubica en la parcela 10 del polígono 93 del término municipal de Hellín (provincia de Albacete), suelo clasificado como Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada, concretamente definido como Sector H-R7-Carrasca Norte. El presupuesto de ejecución material previsto asciende a 24.587,07 €.

El objeto de la instalación es habilitar una nueva infraestructura de soporte destinada a la prestación de servicios de telecomunicaciones por parte de diversas operadoras de telefonía móvil, en el ámbito del término municipal, consistente en la instalación de una torre destinada a albergar una estación base de telefonía móvil, ubicada en la parcela citada.

La instalación proyectada tiene por objeto dotar de las infraestructuras necesarias para que diversas operadoras de telefonía móvil puedan prestar servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial del municipio. La estación se identificará con la denominación "ES020144\_HELLÍN ZONA HOSPITAL", y se localizará en la zona sur del núcleo urbano.



Acta 3/2025

Según consta en la información catastral, la parcela tiene una superficie total de 15.528 m<sup>2</sup>, de los cuales se destinarán 73,50 m<sup>2</sup> a la instalación de la torre y su cerramiento perimetral. La ubicación prevista para la infraestructura se sitúa en una zona colindante al suelo clasificado como urbano, manteniendo una distancia aproximada de 100 metros respecto del área efectivamente urbanizada.

La estación base proyectada se compone de los siguientes elementos estructurales y funcionales principales:

- Losa de cimentación de torre de 3,45 x 3,45 metros.
- Losa de equipos de 2,50 x 4,00 metros.
- Torre de telecomunicaciones: Se instalará una estructura metálica en forma de celosía, homologada bajo el modelo M4 ATE, con una altura de 40,00 metros con tres soportes individuales de 4,00 metros.
- Vallado perimetral de seguridad: mediante malla electrosoldada plastificada en color verde, con una altura de 2,00 metros.

La ponente relaciona los trámites administrativos del expediente pasando a continuación a exponer las consideraciones relativas a las condiciones para la autorización de usos y actividades de carácter provisional, en aplicación de los artículos 172 del TrLOTAU y 18 del RDU, siguientes:

- Las actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificulten la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional.

En relación con la naturaleza provisional de la actuación, el informe emitido por el Arquitecto Municipal justifica su temporalidad en un plazo de diez (10) años. No obstante, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.3.4 del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Hellín, el suelo clasificado como urbanizable deberá desarrollarse mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), cuyo período estimado de ejecución se estima en cuatro (4) años.

Se adopta como criterio interpretativo el horizonte temporal del POM, fijado en el año 2016 con aprobación definitiva en 2010, y se tiene en cuenta que el planeamiento contempla un total de diez sectores de suelo urbanizable residencial. Bajo esta premisa, resultaría razonable estimar un ritmo de desarrollo equivalente a casi dos sectores por año, lo cual justificaría un período más reducido al justificado por el Ayuntamiento para la implantación provisional de la infraestructura, en coherencia con los objetivos de ejecución del planeamiento.

- Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en que se ubiquen:
  - Dada la estructura de torre, la instalación se considera fácilmente desmontable.
  - Dedicar un anexo específico al desmantelamiento de la torre.
- Que no se trate de usos residenciales. No se trata de uso residencial.
- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.





La parcela está clasificada como suelo urbanizable, sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, por lo que según el Art. 67 del TrLOTAU sobre el régimen de este tipo de suelo, podrán autorizarse:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad.

A su vez, al ser aplicable el régimen propio del Suelo Rústico de Reserva según el artículo anterior y según lo dictado por el POM de Hellín en su artículo 7.8.3, para esta clase de suelos se permiten los usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada.

Por tanto, se acredita que los usos no están expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial.

- Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.

A tales efectos, conforme al apartado 4 del artículo 18 del RDU, se justifica que la instalación cumple con los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación, así como con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre transmisión de ruidos y vibraciones

A la vista de lo anterior, en cumplimiento del artículo 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha y, en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que **“informe favorablemente la autorización provisional para la instalación de una estación base de telefonía móvil con torre en la parcela 10 del polígono 93, en el término municipal Hellín (Albacete), haciendo constar que el plazo de vigencia de la autorización será de 4 (CUATRO) años desde la concesión de la licencia urbanística y sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de dicha licencia.**

*Se recuerda al Ayuntamiento de Hellín que:*

- *La licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.*
- *La eficacia de la licencia correspondiente, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.*
- *En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración*



*por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.*

- *En todo caso, el Ayuntamiento, previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia, deberá comprobar la justificación del cumplimiento de 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.*
- *Asimismo, todas las medidas de carácter preventivo, corrector y compensatorio previstas para reducir, eliminar o mitigar los posibles efectos ambientales adversos adquieren carácter vinculante y deberán ser expresamente incorporadas a la correspondiente autorización administrativa emitida por este órgano sustantivo, conforme a lo señalado en el informe técnico del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Albacete. Entre dichas condiciones, se otorga especial relevancia a los condicionantes relativos a la protección de la fauna y la flora, los cuales tendrán carácter obligatorio y deberán ser cumplidos en todas las fases de ejecución y operación de la instalación.”*

Abierto el turno de preguntas, D. Fernando Cebrián Gómez pregunta si ha pasado por la Comisión de redes. Indicando la ponente que todavía no ha pasado, aclarando que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se limita a informar exclusivamente la temporalidad de la ocupación, se trata de un informe más, pero no autoriza. La autorización es la licencia urbanística que concede el Ayuntamiento y en el seno de ese procedimiento se requiere informe por parte de esta Comisión.

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

**12. Autorización provisional para vallado, en la parcela 765 del polígono 68, en el término municipal de Albacete.** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 8/25 AB).

Indica la ponente que el presente informe tiene por objeto informar, con carácter previo, la autorización provisional para la instalación de un vallado en la parcela 765 del polígono 68, con una superficie de 2.956 m<sup>2</sup>, sita en el término municipal de Albacete y clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable No Programado.

El promotor de la actuación es D. José María López Ariza. No se aporta proyecto dada la escasa entidad de la actuación. El presupuesto de ejecución asciende a 575 euros.

Se solicita la autorización provisional para la ejecución de una actuación consistente en el cerramiento parcial de la parcela 765 del polígono 68, situada en su linde con la parcela 766. Dicha parcela, con una superficie de 2.956 m<sup>2</sup>, se encuentra clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Albacete como Suelo Urbanizable No Programado.

Acta 3/2025

La actuación proyectada contempla la instalación de 112 metros lineales de malla metálica cingética pretensada, con una altura de 2,00 metros, cumpliendo lo prescrito en el artículo 3.4.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Tras relacionar los trámites administrativos seguidos hasta la fecha, la ponente informa la concurrencia de las condiciones establecidas por los artículos 171.1 TrLOTAU y 18 RDU, en síntesis,

- Compatibilidad con el planeamiento urbanístico: El informe técnico municipal emitido al respecto dicta que el vallado se ajusta al planeamiento vigente.
- Consta el compromiso expreso del promotor de proceder al desmantelamiento cuando lo requiera la administración: El interesado justifica la necesidad del cerramiento como medio para delimitar la propiedad, aceptando la excepcionalidad y la provisionalidad de la instalación.
- El artículo 6.8.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete establece que los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado podrán ser objeto de cerramientos de carácter provisional, conforme al régimen previsto en la legislación urbanística aplicable, y siempre que dichos cerramientos sean desmontables y se ajusten a las condiciones fijadas en el artículo 3.4.15.
- Las obras proyectadas tienen carácter mínimo, son fácilmente desmontables y cumplen los requisitos técnicos exigibles: Consta en el expediente descripción técnica detallada del vallado propuesto, que se adecúa a las determinaciones del planeamiento, así como compromiso expreso del promotor de proceder a su retirada cuando así lo requiera la administración.

Se concluye, por tanto, que el acto previsto cumple con todos los requisitos establecidos en los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del RDU.

A la vista de lo expuesto, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (TRLOTAU), en el artículo 18.1.a) del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, y de conformidad con la competencia atribuida a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el artículo 9.1, letra x), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, se formula la siguiente propuesta:

Se propone que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emita *informe favorable a la autorización provisional para la instalación de un vallado desmontable en la parcela 765 del polígono 68, con una superficie de 2.956 m<sup>2</sup>, sita en el término municipal de Albacete, clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable No Programado, con la finalidad de delimitar y proteger la propiedad en su linde con la parcela 766.*



Acta 3/2025

*Dicha autorización se otorgará por un plazo máximo de ocho años, sin perjuicio de las autorizaciones, informes o licencias que, en su caso, corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación del proyecto, y debiendo observarse todas las condiciones establecidas en el informe técnico municipal incorporado al expediente.*

*Asimismo, se recuerda que, conforme a lo dispuesto en los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la autorización provisional deberá ajustarse a las siguientes condiciones:*

- Las obras proyectadas deberán cumplir con las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial aplicable, así como con los requisitos establecidos en la normativa urbanística y de edificación que resulte de aplicación.*
- La licencia tendrá carácter revocable, pudiendo ser dejada sin efecto por resolución motivada de la administración municipal competente, en cualquier momento, y sin derecho a indemnización para el titular.*
- La eficacia de la licencia urbanística provisional quedará supeditada a la aceptación previa y expresa de todas sus condiciones por parte del solicitante, así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en su normativa reguladora.*
- En el caso de que la naturaleza o entidad de las obras lo justifique, el Ayuntamiento podrá exigir como condición previa al otorgamiento de la autorización la constitución de una garantía económica por el importe estimado de las operaciones de demolición o desmontaje, previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales y con audiencia al interesado. La constitución de dicha garantía no eximirá al promotor de la obligación de asumir el coste íntegro de las actuaciones que, en su caso, deban realizarse para la efectiva retirada de las obras o instalaciones.*

Concedido turno de preguntas, no se plantea ningún tipo de cuestión, procediendo los miembros a acordar, por unanimidad, de conformidad con la propuesta.

**13. Autorización provisional para instalación de planta solar fotovoltaica, en la parcela 64 del polígono 153, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 15/24 CR).

El presente punto se propone a la Comisión informe para la autorización provisional para la instalación de una planta solar fotovoltaica en la parcela 64 del polígono 153, con una superficie de 65.444 m<sup>2</sup>, sita en el término municipal de Valdepeñas y clasificada, como Suelo Urbanizable concretamente en el Sector S-29, denominado "El Atochar 3".



Acta 3/2025

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas fue aprobado definitivamente 30 de noviembre de 2010.

El promotor de la actuación es Félix Solís, S.L. y el proyectista D. Matías Ibáñez Pérez, ingeniero técnico industrial. El presupuesto de ejecución material asciende a 2.036.580,04 euros.

La finalidad de la autorización provisional consiste en la instalación de una planta solar fotovoltaica destinada al autoconsumo individual sin inyección de excedentes a la red general.

La actuación está ubicada en la parcela 64 del polígono 153 del término municipal de Valdepeñas, la cual se encuentra clasificada por el vigente Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbanizable de uso industrial sin programar, dentro del Sector S-29, denominado "El Atochar 3".

La parcela tiene una superficie total de 65.444 m<sup>2</sup>, y se encuentra contigua a la industria que será destinataria del suministro energético, lo que permite la conexión directa a su red interna mediante acometida subterránea.

La instalación proyectada incluye los siguientes elementos principales:

- Generadores fotovoltaicos: 5.445 módulos solares con una potencia unitaria de 555 W. La potencia pico total generada será de 3.021,975 kW.
- Estructura soporte: La estructura de montaje será de doble apoyo, con inclinación de 25º con cimentación de cada pórtico consistirá en dos apoyos hincados a 1,5 metros de profundidad.
- 8 Inversores con una potencia nominal de 350.000 W cada uno.
- Sistema de conexión a través de acometida subterránea.
- Condicionantes eléctricos: Se ha identificado la existencia de una línea eléctrica de media tensión de 15 kV que atraviesa la parcela, circunstancia que ha sido tenida en cuenta tanto en el diseño técnico de la instalación como en el Estudio de Seguridad y Salud.

Tras la exposición de los trámites administrativos obrantes en el expediente, la ponente pasa a exponer las consideraciones que afectan a la actuación objeto de informe.

La ubicación seleccionada para dicha instalación se sitúa, como se ha mencionado anteriormente, en parcela clasificada por el Plan de Ordenación Municipal vigente como Suelo Urbanizable Industrial sin programar, lo que requiere la aplicación del régimen establecido en el Artículo 67 del TrLOTAU, que establece que sólo podrán autorizarse:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- b) Las obras provisionales.



Acta 3/2025

Por lo tanto, al no ser considerada una obra o sistema general, la actuación provisional requiere informe previo favorable de esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las condiciones que deben cumplir estas instalaciones se han visto en expedientes expuestos con anterioridad:

1. Compatibilidad con el planeamiento. A tales efectos, el POM de Valdepeñas, para el Sector 29, define la ordenación detallada, mostrando como la parcela objeto de este informe se adapta en cuanto a su distribución a la propia ordenación del plan vigente.

La parcela está clasificada como suelo urbanizable de uso industrial, conforme el artículo 62. del instrumento de planeamiento vigente, son usos compatibles, entre otros, los Dotacionales- Equipamientos, por lo que, en principio, la implantación de una planta solar fotovoltaica en esta parcela no dificulta la ejecución del planeamiento y es acorde con el uso futuro del sector urbanizable.

Respecto a la provisionalidad de la instalación:

- La estructura se realiza teniendo en cuenta la facilidad de montaje y desmontaje, y la posible necesidad de sustituciones de elementos. Se utilizará cimentación en cada pórtico compuesta por dos apoyos, profundidad de hincado 1,5 m. La instalación se considera fácilmente desmontable.

Por su parte, el informe técnico firmado por el Arquitecto Municipal D. Salustiano Faustino García Jaime especifica que:

- No es un uso prohibido en el Planeamiento
- De acuerdo con la solicitud de actos provisionales, la instalación no dificultaría la ejecución de los instrumentos de planeamiento
- La instalación por su forma de ejecución, se puede afirmar que no causa perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubican.

Ni el informe técnico municipal, ni el documento técnico establecen un plazo para la autorización ni un plan de desmantelamiento de la instalación. Por lo que, se otorgará por un plazo de CUATRO años.

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística.
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 trata de uso residencial.



Acta 3/2025



A la vista de lo anterior, en cumplimiento de los artículos 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, y 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, así como en virtud de la competencia atribuida por el letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita *“informe favorable para la autorización provisional consistente en instalación de planta solar fotovoltaica en el polígono 153, parcela 64 del término municipal de Valdepeñas, con referencia catastral n.º 13087A153000640000FK, de superficie 65.444 m2 y clasificada por el vigente Plan de Ordenación Municipal como suelo urbanizable industrial sin programar, por un periodo de 4 (CUATRO) años y sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación del proyecto.*

Se recuerda al Ayuntamiento de Valdepeñas que:

- *La licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.*
- *La eficacia de la licencia correspondiente, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.*
- *En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.*
- *En todo caso, el Ayuntamiento, previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia, deberá comprobar la justificación del cumplimiento de 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.*

*Asimismo, la totalidad de medidas preventivas, correctoras y compensatorias para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales y que como tales condiciones se consideran vinculantes y deberán incorporarse en la correspondiente autorización emitida por este órgano sustantivo, según consta en el informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible. De entre ellas se hace hincapié en el cerramiento, que no supondrá un riesgo para la conservación y circulación de la fauna silvestre de la zona, ni degraden el paisaje, por lo que el cerramiento debe ser permeable para la fauna”.*

Acta 3/2025

Concedido turno de preguntas, no se formula cuestión alguna, acordando los miembros, por unanimidad, de conformidad con la propuesta.



**14. Autorización provisional para instalación de línea de evacuación de la planta solar fotovoltaica "Talavera", en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según el artículo 172 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 9/25 TO).

En el presente punto se propone a la Comisión informar la provisionalidad de una línea de evacuación eléctrica aéreo-subterránea a 45 kV, destinada a conectar la planta solar fotovoltaica "Talavera" con la Subestación "Talavera", en el tramo de su trazado que discurre por terrenos clasificados por el vigente Plan de Ordenación Municipal como suelo urbanizable sin programar y suelo urbano no consolidado.

El Plan de Ordenación Municipal (POM) de Talavera de la Reina fue aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el 29 de junio de 2010.

El promotor de la actuación es Dunas Desarrollos Fotovoltaicos 9, S.L y el proyectista D. José Daniel Conceiro Sandá, ingeniero industrial. El presupuesto de ejecución material asciende a 1.128.299,17 €.

La actuación para la que se solicita autorización provisional consiste en la instalación de una línea eléctrica de evacuación a 45 kV, con trazado mixto aéreo-subterráneo, destinada a conectar la planta solar fotovoltaica "Talavera" con la subestación eléctrica "Talavera". La longitud total de la infraestructura es de 8.367,79 metros, de los cuales 4.113,32 metros corresponden a tramos aéreos y 4.254,47 metros a tramos subterráneos. La infraestructura se articula en un total de cinco tramos, conforme al siguiente desglose:

- Tramo 1 (LSAT 45 kV): 292,22 m
- Tramo 2 (LAAT 45 kV): 2.137,22 m
- Tramo 3 (LSAT 45 kV): 706,12 m
- Tramo 4 (LAAT 45 kV): 1.976,10 m
- Tramo 5 (LSAT 45 kV): 3.256,13 m

El tramo final del tendido subterráneo comparte trazado con una línea eléctrica ya existente. Este último discurre hasta el límite de la parcela donde se ubica la subestación "Talavera". A partir de dicho punto, la línea continúa hasta su posición designada mediante canalización existente dentro de la instalación.

La ponente relaciona las actuaciones administrativas llevadas a cabo en el seno del procedimiento.

Acta 3/2025

A continuación, la ponente informa que según el Ayuntamiento de Talavera de la Reina la actuación propuesta no se considera una infraestructura de sistema general, por lo tanto, debe ser calificada como una obra de carácter provisional sujeta a lo establecido en los artículos 172 TrLOTAU y 18 RDU, los cuales disponen que, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano no consolidado, podrá autorizarse excepcionalmente, mediante licencia urbanística y previo informe de esta Comisión usos, obras y actividades de carácter provisional y desmontable siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

1. Que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico. A tales efectos, según los informes técnicos municipales, la actuación propuesta se encuadra en el uso pormenorizado dotacional de titularidad privada, concretamente dentro de la subcategoría B: elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, según lo dispuesto en los artículos 98 y 107 de las Normas Urbanísticas del POM, constituyendo un uso urbanísticamente compatible.

2. El carácter provisional y desmontabilidad de la instalación. Consta compromiso expreso del promotor de no entorpecer en ningún caso el desarrollo urbanístico el cese de los usos provisionales autorizados y, en su caso, el desmontaje o derribo o la adecuación de las obras autorizadas, cuando dichos usos resulten incompatibles con el desarrollo urbanístico ejecutado o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia, sin que tenga derecho a percibir indemnización alguna.

3. se excluyen los usos residenciales

4. El Ayuntamiento, además, previo al otorgamiento de la licencia deberá comprobar la justificación del cumplimiento de las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial aplicable, así como el resto de los requisitos técnicos y normativos que resulten exigibles por razón de su naturaleza y localización.

A la vista de los antecedentes expuestos y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), así como en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo establecido en la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen competencial y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,

- Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita *“informe favorable para la autorización provisional de la actuación consistente en la instalación de la línea eléctrica de evacuación a 45 kV, con trazado aéreo-subterráneo, vinculada a la planta solar fotovoltaica “Talavera”, con una longitud total de 8.367,79 metros, cuyo trazado discurre por terrenos clasificados por el Plan de Ordenación*



Acta 3/2025

*Municipal de Talavera de la Reina como suelo urbanizable sin programar y suelo urbano no consolidado.*

- *En este caso, excepcionalmente y por los motivos expuestos, el cese de los usos provisionales autorizados y, en su caso, el desmontaje o derribo o la adecuación de las obras autorizadas, deberá producirse cuando resulte incompatible con el desarrollo urbanístico de los ámbitos afectados por dicho uso.*
- *La autorización se condicionará sin perjuicio de las restantes autorizaciones, licencias o informes sectoriales que correspondan al Ayuntamiento de Talavera de la Reina con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto.*

*Asimismo, se recuerda al Ayuntamiento de Talavera de la Reina que, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del TRLOTAU y el artículo 18 del RDU:*

- *La licencia urbanística provisional podrá ser revocada en cualquier momento mediante resolución motivada de la Administración municipal, sin que ello genere derecho a indemnización alguna a favor del titular. Este deberá, en su caso, suspender las actividades autorizadas y proceder a la demolición o desmontaje de las obras o instalaciones, a su costa y en el plazo que le sea concedido, tras el correspondiente requerimiento municipal.*
- *La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación previa y expresa de las condiciones impuestas por parte del titular, así como a la inscripción de dicha autorización en el Registro de la Propiedad, de conformidad con su normativa reguladora.*
- *En el supuesto de que la entidad o complejidad de las obras lo justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la prestación de una garantía económica, como condición previa al otorgamiento de la licencia, previa valoración del importe estimado de demolición o erradicación por los Servicios Técnicos Municipales y tras audiencia al interesado. Dicha garantía no eximirá al promotor del abono del coste real de las actuaciones que, en su caso, resulten necesarias para la efectiva retirada de las instalaciones autorizadas.*
- *En todo caso, con carácter previo a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento deberá comprobar que se acredita de forma suficiente el cumplimiento de las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial aplicable, así como del resto de requisitos técnicos que, en su caso, resulten exigibles en virtud de la normativa de edificación vigente.”*

Otorgado turno a los miembros para formular cuestiones, D<sup>a</sup>. Soraya Corroto Medina indica que, si bien la zona de la planta solar no está en zona regable del Bajo Alberche, la línea de evacuación podría afectar a la zona regable y sobre todo a las infraestructuras de la propia Confederación, que son de la Comunidad de Regantes. Señala que se ha consultado a la Comunidad de regantes, la cual ha manifestado que podría afectar a las infraestructuras de regadío, en cuyo caso se les debería comunicar o indemnizar.

La ponente propone revisar el expediente administrativo, y ello con independencia de que, dado que el informe que emite la Comisión es un informe más dentro del procedimiento, siendo el Ayuntamiento a quien corresponde la concesión de la licencia. No obstante, propone que el



Acta 3/2025

acuerdo condicione el otorgamiento de la licencia a la solicitud previa de informe a la Administración competente en esta materia.



D. Ángel Aulló formula pregunta referente sobre la excepcionalidad del plazo. La ponente indica que parte de la línea transcurre por suelo rústico y de hecho se otorgó calificación. Sin embargo, hay un tramo de esa línea que atraviesa suelo urbanizable, por lo que la Comisión Regional no pudo otorgar mediante calificación una actuación que está en régimen de suelo urbanizable, lo que procedería sería acudir al artículo 67 TrLOTAU el cual permite dos tipos de actuaciones: sistemas generales y obras provisionales. La ponente indica que, a juicio del servicio de planeamiento municipal, y a efectos de justificar la excepcionalidad, se trata de un sistema general. Además, la Ley del Sector Eléctrico, cuando se declara la utilidad pública de la línea, como es el caso, establece que el planeamiento deberá recogerlo como un sistema general.

No obstante, el Ayuntamiento de Talavera entiende que no, sobre todo, en aras a garantizar que en un futuro desarrollo de ese suelo no haya ningún tipo de derecho indemnizable a percibir por los promotores.

En consecuencia, parecía absurdo fijar un plazo de cuatro años. En este supuesto, se entiende más acertado que quede supeditada al desarrollo del planeamiento. Una vez el planeamiento se desarrolle, si se desarrolla, se ha planteado al Ayuntamiento la posibilidad de modificar el planeamiento. Si no procede el desarrollo de ese ámbito se podría desclasificar, y estaríamos en suelo rústico, en cuyo caso se podría otorgar la calificación. Es decir, había unas previsiones de planeamiento que no se han cumplido.

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

#### **15. Toma de conocimiento de expedientes resueltos de adjudicaciones de Programas de Actuación Urbanizadora.**

Con el objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a informe preceptivo de esta Comisión Regional respecto a los expedientes de resolución de programas de Actuación Urbanizadora sobre los que dicha comisión ha emitido informe durante el ejercicio 2024 se pone en conocimiento que se han notificado a esta Consejería de Fomento los siguientes acuerdos:

- 1) Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de 2 de septiembre de 2024 por el que se resuelve la adjudicación del PAU de la unidad de actuación SUE-17 del Plan General, expediente informado por esta Comisión el 31 de julio de 2024.
- 2) Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de 2 de septiembre de 2024 por el que se resuelve la adjudicación del PAU de la unidad de actuación SUE-16 del Plan General, expediente informado por esta Comisión el 31 de julio de 2024.
- 3) Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Noblejas de fecha 29 de octubre de 2024 relativo a la resolución del PAU de la UE-30 de las normas subsidiarias del Ayuntamiento de Noblejas (Toledo), expediente informado por esta Comisión el 31 de julio de 2024.



Acta 3/2025

- 4) Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de 31 de enero de 2025 por el que se resuelve la adjudicación del PAU del Sector SP -OD-71 Iriépal-Guadalajara, expediente informado por esta Comisión el 17 de diciembre de 2024.

Indica la ponente que, pese a la obligación de informar por parte de los Ayuntamientos, tan solo se han recibido estos cuatro, si bien se instará a los Ayuntamientos que no han comunicado a que cumplan.

### 16. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día 15, se abre turno de ruegos y preguntas. No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión siendo las 13:03 horas del día diez de abril de 2025.

V°B°

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



### DILIGENCIA DE CORRECCIÓN DE ERRORES

Detectados errores materiales en el acta correspondiente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el 10 de abril de 2025, y a los efectos de subsanación previstos en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace constar que:

#### **Respecto a la numeración del acta**

**-Donde dice:**

Acta nº 3/2025

**-Debe decir:**

Acta nº 4/2025

#### **Respecto al punto del orden del día número 5 (condiciones para su materialización)**

**-Donde dice:**

*“Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, así como las establecidas en el informe técnico del Ayto. de Chinchilla de Montearagón y en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.”*

**-Debe decir:**

*“Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.”*

Lo que hago constar a los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En Toledo, a la fecha de la firma digital.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

